



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
1ª Vara da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz

Rua Frei Fidêncio Feldmann, 199, Edifício Cisne Negro, esquina com a Rua Frei Dalvino Munaretto - Bairro: Centro -
CEP: 88140000 - Fone: (48)3287-9339 - JEC (48)3287-9318 - Email: santoamaro.vara1@tjsc.jus.br

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5000012-94.2009.8.24.0057/SC

EXEQUENTE: SILVESTRE RICKEN

EXECUTADO: CIAMA EXPORT INDUSTRIAL E EXPORTADORA LTDA

EDITAL Nº 310102238682

JUIZ DO PROCESSO: RENATA MENDES FERRAÇO - Juiz(a) de Direito

Intimando(a)(s): DITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO A Excelentíssima Sra. Dra. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz, Estado de Santa Catarina. FAZ SABER A QUANTOS O PRESENTE VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E INTERESSAR POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do CPC (Lei nº 13105/15) e regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, que o Leiloeiro Oficial nomeado, EVERTON DIAS MEDEIROS, matriculado na JUCESC sob n.º AARC/467, através da plataforma eletrônica www.diasleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: PROCESSO Nº.: 5000012-94.2009.8.24.0057 CLASSE: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA EXEQUENTE(S): SILVESTRE RICKEN (CPF: 313.954.819-20) EXECUTADO(S): CIAMA EXPORT INDUSTRIAL E EXPORTADORA LTDA. (CNPJ: 82.531.641.000-137) TERCEIRO INTERESSADO: BANCO DO BRASIL S.A. e I.B.D.F. - INSTITUTO BRASILEIRO DE DESENVOLVIMENTO FLORESTAL DATAS E HORÁRIOS: 1º Leilão no dia 06/11/2026, com encerramento às 13:00 horas, quando somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site do Leiloeiro, até o horário do encerramento. Não havendo lances, permanecerá aberto até o 2º Leilão, no dia 13/11/2026, com encerramento às 13:00 horas, quando serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) da avaliação, exceto nos casos em que há reserva de quota parte do coproprietário ou determinação judicial de reserva de meação. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão. REPASSE: Os bens não arrematados serão disponibilizados novamente em repasse, em até 15 minutos após o encerramento do 2º leilão, com duração de 01:00 hora, após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão. DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 379.549,09 (trezentos e setenta e nove mil, quinhentos e quarenta e nove reais e nove centavos), em 02 de outubro de 2025, de acordo com a planilha de cálculo juntada no Evento 353. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos. DO BEM: Um terreno urbano, com a área de 168.980,30m² (cento e sessenta e oito mil, novecentos e oitenta metros quadrados e trinta decímetros quadrados), designado por ÁREA 02, situado à Rua José Samuel Kuhnen, na Localidade Santa Cruz da Figueira, Município de Águas Mornas, Comarca de Santo Amaro da Imperatriz/SC. CONFRONTAÇÕES - FRENTE / SUDESTE, confronta em parte com a Rua José Samuel Kuhnen e em parte com a Faixa de Domínio da Rodovia BR - 282; LATERAL / SUDOESTE, confronta em parte com propriedade de Valmor Brich (matrícula 3.107), em parte com propriedade de Vilson Vitor de Souza (matrícula 13.624) e em parte com propriedade de José Renaldo Beppler e Outros (matrícula 18.798); FUNDOS / NOROESTE, confronta com propriedade de Dalee Holland Leichsenring (matrícula 4.419); LATERAL / NORDESTE, confronta com de propriedade de José Reinaldo Beppler e Outros (matrícula 4.907). COORDENADAS, MEDIDAS E AZIMUTES - Frente ao SUDESTE, partindo-se do vértice K com azimuth de 246°40'51" e distância 20.376m chega-se ao vértice L com coordenadas E=709033.6399 e N=6932539.1711. Deste com distância 17.499m chega-se ao vértice M com coordenadas E=709019.0054 e N=6932530.1489. Deste com azimuth de 229°12'18" e distância 19.485m chega-se ao vértice N com coordenadas E=709004.2545 e N=6932517.4186. Deste com azimuth de 228°09'06" e distância 22.314m chega-se ao vértice O com coordenadas E=708987.6328 e N=6932502.5318. Deste com distância 21.013m chega-se ao vértice P com coordenadas E=708979.2079 e N=6932484.1997. Deste com distância 25.350m chega-se ao vértice Q com coordenadas E=708987.3730 e N=6932460.5416. Deste com distância 38.501m chega-se ao vértice R com coordenadas E=709009.1913 e N=6932428.8954. Deste com azimuth de 238°06'33" e distância 2.007m chega-se ao vértice 02, confrontando em parte com a Rua José Samuel Kuhnen e em parte com a Faixa de Domínio da Rodovia BR - 282; lateral ao SUDOESTE, partindo-se do vértice 02 com coordenadas E=709007.4870 e N=6932427.8350, seguindo com azimuth 321°19'41" e distância 40.000m chega-se ao vértice 03 com coordenadas E=708982.4926 e N=6932459.0645. Deste com azimuth de 321°14'44" e distância 129.500m chega-se ao vértice 04 com coordenadas

5000012-94.2009.8.24.0057

310102238682.V4



ESTADO DE SANTA CATARINA PODER JUDICIÁRIO

1ª Vara da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz

E=708901.4277 e N=6932560.0531. Deste com azimuth de 224°20'17" e distância 12.330m chega-se ao vértice 05 com coordenadas E=708892.8107 e E=6932551.2347. Deste com azimuth de 234°10'50" e distância 112.910m chega-se ao vértice 06 com coordenadas E=708801.2559 e N=6932485.1560. Deste com azimuth de 321°39'48" e distância 688.349m chega-se ao vértice 07 com coordenadas E=708374.2858 e N=6933025.0829, confrontando em parte com propriedade de Valmor Brich (matrícula 3.107), em parte com propriedade de Wilson Vitor de Souza (matrícula 13.624) e em parte com propriedade de José Renaldo Beppler e Outros (matrícula 18.798); fundos ao NOROESTE, partindo-se do vértice 07 com azimuth de 51°20'32" e distância 222.310m chega-se ao vértice 08 com coordenadas E=708547.8857 e N=6933163.9527, confrontando com propriedade de Dalee Holland Leichsenring (matrícula 4.419); e lateral ao NORDESTE, partindo-se do vértice 08 com azimuth de 140°43'02" e distância 796.759m chega-se ao vértice K com coordenadas E=709052.3519 e N=6932547.2372, confrontando com propriedade de José Reinaldo Beppler e Outros (matrícula 4.907). Obs.: Trata-se de terreno situado próximo à BR-282, cuja área é em grande parte acidentada e com vegetação nativa. Obs. 01: Conforme AV.13-25.972: Anotação de Pendência de Regularização (compromisso), averba-se a informação da necessidade de correção da retificação de área do imóvel constante da presente matrícula, em razão de ter havido erro ao indicar os imóveis confrontantes e medidas perimétricas com relação a confrontação com José Reinoldo Beppler (Matrículas 4.907 e 4.908). Imóvel matriculado sob o n.º 25.972 no Cartório de Registro de Imóveis de Santo Amaro da Imperatriz/SC. LOCALIZAÇÃO DO BEM: Conforme descrição acima. AVALIAÇÃO: R\$ 1.155.000,00 (um milhão, cento e cinquenta e cinco mil reais), em 09 de setembro de 2024. Atualizado para R\$ 1.265.759,81 (um milhão, duzentos e sessenta e cinco mil, setecentos e cinquenta e nove reais e oitenta e um centavos), em agosto de 2026, com base nos índices do INPC-IBGE. LANCE MÍNIMO: R\$ 632.879,90 (seiscentos e trinta e dois mil, oitocentos e setenta e nove reais e noventa centavos). ÔNUS: Av.02 - Consta Comodato em favor de FIRMA CERÂMICA ÁGUAS MORNAS LTDA.; R.03 - Termo de Compromisso de Execução Floresta; R.04 - Hipoteca em favor do Banco do Brasil S/A; Av.06 - Ausência de Especialização Rural / Reserva Legal; R.07 - Penhora nos autos nº. 0001740-51.2015.8.24.0057, em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz/SC; R.08 - Penhora nos autos nº. 0001426- 02.2006.8.24.0064, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de São José/SC; R.11 - Hipoteca Judiciária nos autos nº. 0001259-96.2017.5.12.0059, em trâmite na Vara do Trabalho de Palhoça/SC; Av.17 - Penhora nos autos nº. 5000012-94.2009.8.24.0057 (presente processo), em trâmite na 1ª Vara da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz/SC. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. O arrematante declara estar ciente de que, além de possíveis ônus perante o CRI local, poderá haver outras restrições judiciais originárias de outras Varas, que poderão causar morosidade na transferência do bem perante o CRI. Fica desde já ciente o arrematante que é responsável pela verificação de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o imóvel, pois poderá ocorrer novas inclusões após a confecção do edital de leilão e sua realização. Os impedimentos para registro do imóvel, devem ser informados via petição ao Exmo. Juiz que preside o processo, para que officie as Varas e o CRI para as devidas baixas. O modelo de petição poderá ser obtida junto a equipe do(a) Leiloeiro(a). BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloadado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza propter rem, conforme artigo 908, § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver. Além disso, tratando-se de direitos sobre imóvel alienado fiduciariamente, os débitos decorrentes da baixa da hipoteca e da alienação fiduciária são de responsabilidade do arrematante (artigo 14, da Lei 6.015/1973). Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloeira e o art. 653 do Código Civil, a atuação do Leiloeiro Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto o leiloeiro oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo. Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização deste(a) profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação. HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil). MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitante. DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa, benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior. Assim, para que QUEM TIVER DIREITO (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de

5000012-94.2009.8.24.0057

310102238682.V4



ESTADO DE SANTA CATARINA PODER JUDICIÁRIO

1ª Vara da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz

modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site www.diasleiloes.com.br. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência. Respeitadas as regras do DIREITO DE PREFERÊNCIA, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao TERCEIRO, se desejar, no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados, exercer o direito de preferência, ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada. VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017. LEILOEIRO: O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, EVERTON DIAS MEDEIROS, JUCESC sob n.º AARC/467, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (Leiloesjudiciais.com.br). COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA DIRETA: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.diasleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site do Leiloeiro Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro. Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito. Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior. PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.diasleiloes.com.br, e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015. PAGAMENTO DE FORMA À VISTA: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015). PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA: O pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições: I – O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses; II – As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada; III – Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária pelo INPC/IBGE e acrescidas de juros de 1% ao mês; IV – Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta dearrematação. Observação: O valor mínimo da avaliação do bem para que o parcelamento seja autorizado, deverá ser de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. Sobre direito de preferência – lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado de forma parcelada, o que não interfere na continuidade da disputa. ARREMATAÇÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro. PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta fornecida via e-mail após o encerramento do leilão eletrônico. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 6º, do CPC/2015, a comissão do Leiloeiro será a este Leiloeiro devido. Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto de Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone 0800-707-9272, Chat no site do Leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link "Fale Conosco" ou diretamente pelo endereço contato@diasleiloes.com.br. INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o executado CIAMA EXPORT INDUSTRIAL E EXPORTADORA LTDA., na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is); Na qualidade de Credor Hipotecário o BANCO DO BRASIL S.A., na pessoa de seus Representantes Legais; Na qualidade de Terceiro Interessado VALMOR BRICH, e seu cônjuge se casado for; E na qualidade de Terceiro Interessado I.B.D.F. - INSTITUTO BRASILEIRO DE DESENVOLVIMENTO FLORESTAL, na pessoa de seu Representante Legal, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial



**ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO**

1ª Vara da Comarca de Santo Amaro da Imperatriz

para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: www.diasleiloes.com.br.

Documento eletrônico assinado por **RENATA MENDES FERRAÇO, Juíza de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310102238682v4** e do código CRC **b118c534**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): RENATA MENDES FERRAÇO

Data e Hora: 21/09/2026, às 15:26:02

5000012-94.2009.8.24.0057

310102238682.V4