



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

PRIMEIRO LEILÃO: DIA 07 DE AGOSTO DE 2026, às 09:00 horas, pelo valor igual ou superior ao da avaliação.

SEGUNDO LEILÃO: DIA 11 DE AGOSTO DE 2026, às 09:00 horas, a quem mais ofertar, desde que não seja preço vil.

LOCAL: Portal do Leiloeiro na Internet - www.topleiloes.com.br.

Paulo Pizzolatti Neto, Leiloeiro Oficial, devidamente autorizado pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz da **Vara de Execução Fiscal Estadual**, venderá em Público Leilão, na forma da Lei, conforme preceitua a modalidade de leilão judicial eletrônico, em dia, hora e local acima citados os bens penhorados:

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5002995-14.2019.8.24.0058/SC

EXEQUENTE: ESTADO DE SANTA CATARINA

EXECUTADO: TRANSVILLE TRANSPORTES E SERVICOS LTDA

Bem Penhorado:

MATRÍCULA	BLUMENAU, 09 de janeiro de 19 84.	FICHA
- 7.410 -		- 7.410/1 -
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno situado nesta cidade, no bairro Itoupava Central, a rua Dr. Pedro Zimmermann, contendo a área de 4.158,8250m ² .(quatro mil, cento e cinquenta e oito metros quadrados e oito mil, duzentos e cinquenta centímetros quadrados), fazendo frente em 55m.(cincoenta e cinco metros) com o lado par da referida rua Dr. Pedro Zimmermann, fundos em 65,58m.(sessenta e cinco metros e cinquenta e oito centímetros) com a margem direita do Ribeirão Itoupava; extremando pelo lado direito em 58,07m.(cincoenta e oito metros e sete centímetros) com terras remanescentes de Arthur Löwen, e pelo lado esquerdo em 93,16m.(noventa e três metros e dezesseis centímetros) com terras remanescentes de Arthur Löwen, sem benfeitorias, distando na frente pelo lado direito, cerca de 514m.(quinhentos e quatorze metros) da esquina formada pela rua Dr. Pedro Zimmermann com a Estrada Blumenau-Navegantes.		
PROPRIETARIOS: ARTHUR LÖWEN, aposentado e sua esposa EDITH LÖWEN, do lar, / brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens anteriormente à vigência da lei nº.6.515/77, portadores do CPF conjunto nº.003.759.429-04, domiciliados nesta cidade.		
AV.2/7.410: No terreno acima descrito, a proprietária construiu um prédio de alvenaria, com dois pavimentos, com a área de 777,18m ² ., coberto em parte com telhas de barro e em parte com chapas de alumínio, cuja finalidade é comercial, o qual recebeu o nº.772 da rua Dr. Pedro Zimmermann, conforme tudo consta da certidão passada pela Prefeitura local; tendo sido apresentada CND Protocolo nº 420-020/01679/87, datada de 10 de novembro de 1987, fornecida pela Agência local do IAPAS. Blumenau, 19 de novembro de 1987. O ESCRIVENTE JURA - MENTADO DESIGNADO: _____		



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Terreno matriculado no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau/SC, sob nº 7.410, situado em Blumenau/SC, no bairro Salto do Norte, a rua Dr. Pedro Zimmermann, nº 772, contendo área de 4.158,8250m², com benfeitorias.

Sobre o terreno encontram-se edificados: a) um prédio de alvenaria de dois pavimentos, totalizando aproximadamente 360m² de área útil - parte administrativa da transportadora; b) galpão com paredes de alvenaria e telhas de alumínio, com aproximadamente 480m², constituído por 12 docas (8 na frente e 4 nos fundos) - parte operacional da transportadora.

A avaliação foi realizada pela técnica expedita (nível expedito), em detrimento dos métodos de avaliação rigorosa e avaliação normal. Portanto, na avaliação expedita, adotada por este oficial, preponderam a colheita de informações e a escolha arbitrária e subjetiva do avaliador sem seguir metodologia definida e sem comprovação expressa de elementos e métodos que levaram à obtenção do valor. Isso porque o método utilizado é o comparativo com dados do mercado, ou seja, realiza-se pesquisa de outros imóveis que estão à venda nas proximidades ou em regiões semelhantes e, a partir disso, avalia-se o bem em análise ou consulta-se alguma imobiliária local.

Derradeiramente, esclareço que a escolha pelo método supracitado se justifica pelo seguinte motivo: as demais avaliações técnicas (avaliação rigorosa e avaliação normal) somente poderão ser feitas por um perito avaliador.

De acordo com as amostras coletadas, considerando o preço de mercado para região, em imóveis da mesma característica ou parecida, condições do local e outros fatores supramencionados, **avalio o bem em R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais)**.

Restrições na Matrícula: a) R.4/7410 – Arrolamento Receita Federal. b) R.6/7410 – Penhora Justiça do Trabalho Comarca de Curitiba/PR. c) R.7/7410 – Penhora Fazenda Nacional. d) AV.11/7410 – Penhora Fazenda Nacional. e) AV.12/7410 – Penhora Município de Blumenau. f) AV.13/7410 – Penhora Estado de Santa Catarina. g) AV.15/7410 – Indisponibilidade Vara do Trabalho de Guarulhos/SC.

ADVERTÊNCIAS ESPECIAIS:

- 1- Por meio do presente, ficam as partes científicas da alienação judicial (Art. 889, inciso I e Parágrafo único, do CPC).
- 2- O senhorio direto, o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal, o usufrutuário, o credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada que não seja de qualquer modo parte na execução, ficam neste ato intimados da alienação judicial (Art. 889, incisos II, III, e V do CPC).
- 3- Os imóveis serão alienados em caráter “*AD CORPUS*” e no estado e conservação em que se encontram, não sendo de responsabilidade do leiloeiro qualquer divergência contida no edital.
- 4- Em se tratando de veículo, o arrematante recebe-o livre de débitos anteriores relativos ao IPVA, licenciamento e multas, cabendo-lhe, todavia, providenciar, às suas expensas, o processo administrativo junto aos respectivos órgãos para regularização das pendências existentes, bem como, no caso de penhoras oriundas de outros juízos, requerer seu levantamento mediante petição nos respectivos autos.
- 5- Condições de pagamento: O pagamento será à vista com depósito vinculado ao processo, no prazo de 2 dias após a arrematação. **No caso de pagamento parcelado, o interessado deverá peticionar ao Juízo e informar os requisitos do art. 895 do CPC.** Se arrematar o bem deverá depositar 25% do valor no prazo do item anterior e o restante será parcelado em 30 meses. Haverá hipoteca judicial do próprio imóvel e a averbação da hipoteca na matrícula do imóvel é encargo do arrematante que terá prazo de 90 para realizá-la às suas expensas e comprovar no processo.



Despacho evento 103- itens 10 e 11 - Frutífera a expropriação mediante alienação por leilão judicial, o leiloeiro expedirá o auto de arrematação. No prazo de 10 dias após a assinatura do auto, o Cartório certificará a inexistência de impugnação. Com o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro, do imposto de transmissão e das demais despesas da execução, **EXPEÇA-SE** a ordem de entrega (acaso bem móvel), caso requerido, ou carta de arrematação e o respectivo mandado de imissão (acaso bem imóvel) referente ao bem alienado, haja vista que foi aperfeiçoado o auto de arrematação (CPC, art. 901).

6- Salienta-se que, em primeiro leilão, o valor do lance não poderá ser inferior a avaliação efetuada. Não ocorrendo a venda neste(a), será levado(a) à segunda oportunidade, onde haverá a alienação a quem mais oferta, desde que não a preço vil, ocorrerá em 50% (cinquenta por cento) da avaliação do(s) bem(ns) penhorado(s), nos termos do artigo 891, parágrafo único do Novo CPC.

7- Tendo em vista o dispositivo no art. 887, § 2º do CPC, o edital será publicado no sítio do leiloeiro www.topleiloes.com.br

8- Cabe aos arrematantes ou adjudicantes o pagamento da comissão do leiloeiro, estabelecida em 5% (cinco por cento).

9- **LEILÃO ON LINE:** a) Os leilões ocorrerão no site www.topleiloes.com.br e poderão participar as pessoas físicas ou jurídicas pela rede mundial de computadores INTERNET, sendo que o interessado em ofertar lances pela internet deverá, com antecedência mínima de 48 horas, cadastrar-se no site, e enviar a documentação que será oportunamente solicitada para homologação do cadastro. O interessado responderá civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste edital e nos termos de uso constante na página eletrônica. b) Os lances eletrônicos poderão ser iniciados a partir do momento em que o presente edital estiver publicado no site do leiloeiro, sendo que estes serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Devido a suscetibilidade de falhas técnicas, o leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados de forma eletrônica. c) A Plataforma eletrônica de leilões www.topleiloes.com.br não cancela nem anula lances efetuados através da Internet. Todos os lances efetuados são irrevogáveis e irretroatáveis e significam compromisso assumido perante esta licitação pública, nos termos da legislação federal. Todas as ofertas e lances efetuados por habilitados são de sua inteira responsabilidade. Todos os lances ficarão registrados no sistema com a data e horário em que forem lançados. d) As pessoas físicas e jurídicas que se habilitarem para o leilão eletrônico e que tiverem seu cadastro homologado estarão automaticamente outorgando poderes ao leiloeiro oficial para assinar em seu nome os autos de arrematação. (art. 901CPC). e) Do Lance Automático: É uma facilidade do portal www.topleiloes.com.br que permite a programação de lances automáticos até um limite máximo pré-determinado pelo ofertante. Com esta opção, caso outro participante ofereça um lance maior, o sistema gerará outro lance acrescido de um incremento mínimo, até o limite máximo definido. Este mecanismo permite que o usuário possa ofertar lances até o limite estipulado, sem a necessidade de acompanhamento do leilão. f) Do tempo – O leilão a partir do momento que estiver disponível no portal eletrônico ou com sua data inicial da abertura para lances no site www.topleiloes.com.br estará apto a receber lances. Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 3 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção “Painel de Pregão” do portal www.topleiloes.com.br a 3 (três) minutos do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances. No horário indicado deste edital para o início será colocado o(s) lotes(s) em pregão e disparado o cronômetro retroagindo os



3(três) minutos para o seu encerramento. **g) Das condições para ofertar lances** – O usuário deverá ser capaz de exercer atos da vida civil, conforme determina a legislação em vigor. Os menores de 18 anos não serão admitidos a participar dos leilões. O usuário declara que tem capacidade, autoridade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste documento. **h) Mesmo que o usuário tenha capacidade civil e jurídica para contratar, necessariamente deverá ter a livre disposição de seus bens para ofertar lances nos leilões divulgados no Portal www.topleiloes.com.br. OBS: Pagamento para arrematantes através da plataforma eletrônica do leilão on-line: Ao vencedor/ arrematante serão encaminhados para o e-mail cadastrado a guia de depósito judicial e auto de arrematação e os dados para o depósito da comissão do Leiloeiro, que deverá RETORNAR enviar via e-mail para o leiloeiro em 24 horas o comprovante do pagamento da respectiva guia de depósito judicial e comissão. A comissão do leiloeiro de **6%** sobre o valor da arrematação deverá ser por meio de depósito (direto no caixa do banco) ou por transferência à vista entre contas correntes via TED, em conta a ser informada pelo leiloeiro. Os dados bancários serão oportunamente fornecidos ao arrematante, via telefone e via e-mail, conforme o cadastro feito pelo cliente, logo após o arremate e a conclusão do leilão. No caso do não cumprimento das obrigações assumidas, estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, cível e criminal. Em nenhuma hipótese e sob qualquer alegação serão aceitos cancelamentos, desistências ou devoluções dos lotes arrematados.**

10 - E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente edital que será publicado na forma da lei, e afixado no lugar de costume, na sede deste juízo. Maiores informações poderão ser obtidas diretamente com o leiloeiro oficial pelo telefone (47) 99101-6605-whats, pelo e-mail: paulo@topleiloes.com.br ou através do site: www.topleiloes.com.br. Escritório: Rua 15 de Novembro n.º 678, loja 12, Edifício Eduardo Schadrack, bairro Centro em Blumenau/SC.

Blumenau, 07 de junho de 2026.

PAULO PIZZOLATTI NETO

Leiloeiro Oficial – matrícula AARC- 0019.