

EDITAL DE LEILÃO

A Douta Juíza de Direito da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia/SC, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que será realizado leilão público pelo Leiloeiro Público **Erick Soares Teles**, devidamente cadastrado na Junta Comercial de Santa Catarina - JUCESC sob o nº. AARC/537, sendo que o leilão será disponibilizado na plataforma de leilões www.positivoleiloes.com.br.

PROCESSO: [0000429-64.1995.8.24.0012](#) - Falência.
FALIDA: **SA MAFFESONI COMERCIO E INDUSTRIA** - CNPJ 83.054.452/0001-83.
ADM. JUDICIAL: **ESTEVEZ GUARDA ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA**, representado por Dr. ANDRÉ FERNANDES ESTEVEZ - OAB/SC 59.096.
INTERESSADOS: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA;**
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇADOR;
FAZENDAS PÚBLICAS, CREDORES HABILITADOS e a quem mais interessar.

1º LEILÃO: início em **28/05/2026**, às **11h00min**, e término em **01/06/2026**, às **11h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em **01/06/2026**, às **11h00min**, e término em **16/06/2026**, às **11h00min**;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação.

3º LEILÃO: início em **16/06/2026**, às **11h01min**, e término em **30/06/2026**, às **11h00min**¹;
LANCE MÍNIMO: **30% (trinta por cento)** do valor da avaliação.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: **TERRENO RURAL, SEM BENFEITORIAS**, com a área de 274.657,49 m²., (duzentos e setenta e quatro mil, seiscentos e cinquenta e sete metros e quarenta e nove decímetros quadrados), situado no lugar denominado "Canhada Funda", desta Comarca, confrontando: ao Noroeste, com a Rodovia SC-302; ao Leste, com Orávio Cordeiro, Clube Recreativo Apolo, Jardelino Fernandes, Pinheiros Clube e Madecal Agro Industrial; ao Oeste, com Júlia Rodrigues Jung, por uma linha seca, reta, na direção Norte-Sul, que parte da SC-302 até uma sangia; ao Sul e Sudoeste, com a firma Madecal Agro Industrial Ltda. Localização: Avenida Engenheiro Lourenço Faoro, nº 3.100, Bairro Industrial - Caçador - SC. Lat.: -26°47'08"S - Long.: -50°57 '56 "O. **MATRÍCULA: 7.991**, do 1º CRI de Caçador/SC. **Av.3 (08/09/1986)** - CONSTRUÇÃO DE BENFEITORIA: Conforme requerimento instruído com certidão comprobatória fornecida pela Prefeitura Municipal, fica fazendo parte integrante do terreno objeto da presente matrícula, uma construção de alvenaria, com 1.701,20 m²., onde se acha instalada uma câmara fria e escritório do depósito. **Av.6 (18/12/1987)** - CONSTRUÇÃO DE BENFEITORIA: Conforme requerimento instruído com o "Habite-se nº 2371", fornecido pela Prefeitura Municipal em data de 05/06/87, fica fazendo parte integrante do terreno objeto da presente matrícula, as seguintes benfeitorias: chiqueirões, maternidade de suínos e frigorífico, com a área total de 1.017,67 m²., de cuja as construções o IAPAS expediu a Certidão Negativa de Débito CND nº731286, série "A". **Av.7 (10/12/1991)** - CONSTRUÇÃO DE BENFEITORIA: Conforme requerimento arquivado e prenotado neste Cartório sob nº30.982 instruído com "Habite-se" de nº3323, fornecido pela Prefeitura Municipal em

¹ Nos termos da Resolução CNJ nº 236/2016: Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

22/07/1991, fica fazendo parte integrante do terreno objeto da presente matrícula, a construção de um galpão em alvenaria, medindo 1.882,04 m²., de cuja construção o Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, expediu a Certidão Negativa de Débito nº444558. **Av.10 (25/02/1997)** - TRANSFORMAÇÃO PARCIAL DE PERÍMETRO: Conforme requerimento arquivado e prenotado neste Ofício sob nº40.319, instruído com Certidão comprobatória fornecida pela Prefeitura Municipal, fica averbada a transformação parcial deste terreno, de rural para urbano, de conformidade com a Lei Municipal nº1.034 de 04/09/1996; sendo que a parte que passou a constituir o perímetro urbano desta cidade de Caçador/SC, possui a área de 46.596,00 m², (quarenta e seis mil, quinhentos e noventa e seis metros quadrados), na qual encontram-se edificadas uma construção em alvenaria, com 1.701,20m² (câmara fria e escritório do depósito), e uma construção de um galpão em alvenaria com 1.882,04 m², (constantes das averbações 3/7991 e 7/7991 cuja parte ficou assim delimitada: ao Nordeste, com a Rodovia SC-302; ao Nordeste, com o Loteamento Nova Era (anteriormente Orávio Cordeiro) e ao Sul, com S.A. Maffessoni Comércio e Indústria. (Obs. Possuindo este terreno uma formação geométrica em sentido triangular); tudo conforme Mapa de Levantamento Topográfico, elaborado pelo agrimensor Juruá Coelho de Souza. - Obs. Permanecendo em vigor a hipoteca em favor do BADESC, constante do registro nº8/7991, sobre a totalidade do imóvel objeto da presente matrícula.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$18.415.232,79 (dezoito milhões, quatrocentos e quinze mil, duzentos e trinta e dois reais e setenta e nove centavos), em junho de 2025.

ÔNUS: (i) R.8 - HIPOTECA 1º GRAU, registrada em favor do Banco de Desenvolvimento do Estado de Santa Catarina S/A - BADESC, sobre a totalidade do imóvel; (ii) R.11 - PENHORA decorrente da Execução nº 5078/96, movida pelo Banco de Desenvolvimento do Estado de Santa Catarina S/A - BADESC contra S/A Maffessoni Comércio e Indústria; e (iii) AV.12 - INDISPONIBILIDADE decretada pelo Juízo da Vara Regional de Falência e Recuperações Judiciais da Comarca de Concórdia/SC, nos autos do processo nº 0000429-64.1995.8.24.0012/SC.

DO BEM IMÓVEL: O bem será vendido em caráter "AD CORPUS"² e no estado em que se encontra, sem garantia, não podendo ser alegado eventual vício, ainda que oculto, ou qualquer defeito em relação ao bem, após a arrematação. Desta forma, constitui ônus do interessado verificar suas condições, medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades, inclusive, no que se refere às edificações existentes, se houverem, antes das datas designadas para a alienação. Caberá ainda aos interessados, verificarem junto ao Município e demais órgãos competentes, eventuais restrições, inclusive ambientais, quanto ao uso do imóvel. Na hipótese do bem, no todo ou em parte, estar ocupado por terceiros, caberá ao arrematante tomar toda e qualquer providência, bem como, arcar com todo e qualquer custo para a desocupação do bem. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação do imóvel, deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial do bem, correrão por conta do arrematante. O arrematante ficará livre de quaisquer ônus que incidem sobre o bem, não havendo sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho, nos exatos termos do art. 141, inciso II, da Lei nº 11.101/2005.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM: O bem será leiloado em três etapas, na primeira etapa serão aceitos lances cujo valor mínimo equivale ao valor de avaliação do bem; na segunda etapa serão aceitos lances cujo valor mínimo equivale à 50% do valor de avaliação do bem, e, na terceira etapa serão aceitos lances a partir de 30% do valor de avaliação, não se sujeitando à incidência do conceito de preço vil, nos termos do art. 142, § 2º-A, V, da LREF.

² Art. 500, § 3º, do Código Civil.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, na plataforma de divulgação de leilões www.positivoleiloes.com.br, inclusive as fotos e as descrições detalhadas do bem apreçoado.

DA HABILITAÇÃO: Os pedidos de habilitação deverão ser realizados diretamente no site de leilão, com antecedência de 48h (quarenta e oito horas) do término de cada leilão, sob pena de não serem analisados. O Leiloeiro poderá solicitar certidões de idoneidade e prova de capacidade financeira (Declaração de Imposto de Renda e/ou outros documentos que julgar necessário) para habilitação no leilão. Pedidos de habilitação que não comprovem idoneidade e/ou capacidade financeira caso requerido por este Leiloeiro, serão submetidos aos autos para apreciação da Administradora Judicial e Juízo.

DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, **Erick Soares Teles**, JUCESC nº. AARC/537 e realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.positivoleiloes.com.br. Os lances deverão ser ofertados **EXCLUSIVAMENTE** pela Internet, através do Portal retro citado.

DO PAGAMENTO: Poderá ser feito de duas formas: **(I) À vista:** com pagamento em 24h (vinte e quatro horas) após o término do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação; **(II) Parcelado:** com sinal de 25% (vinte e cinco por cento), pago em 24h (vinte e quatro horas) do término do leilão e o saldo em até 18 (dezoito) parcelas mensais, iguais e consecutivas, devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSC, remuneradas com juros simples de 1% (um por cento) ao mês, por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo, com vencimento no dia 20 (vinte) de cada mês ou no próximo dia útil, caso caia em dia não útil, ficando o próprio bem gravado com hipoteca judicial para garantia da dívida. Os interessados em adquirir o bem em prestações deverão ofertar seu lance diretamente na página de leilão, optando pela opção "A Prazo". Em ambos os casos (à vista ou parcelado), os licitantes concorrerão em igualdade de condições, isto é: sem direito de preferência. Após a arrematação, o leiloeiro encaminhará a referida guia ao e-mail de cadastro do arrematante. Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, através do link <https://app.tjsc.jus.br/tjsc-boletosidejud/#/consulta/0>.

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DO LANCE OU PARCELAS: Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lances anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor da Massa Falida e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, a título de multa por inadimplência.

Os lances enviados são irrevogáveis e irretiráveis até a data da efetiva homologação do leilão. Caso o licitante vencedor não realize o pagamento de sua oferta, à critério do Juízo Falimentar, poderá ser chamado para fazer o pagamento o licitante que tiver feito a maior oferta subsequente. Ficam os licitantes advertidos de que a recusa em realizar o pagamento ensejará as penalidades previstas neste item (pagamento da multa de 20% do lance em favor da Massa Falida e 5% ao Leiloeiro).

Em caso de parcelamento, o atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento

autoriza o requerimento da resolução da arrematação ou a promoção, em face do Arrematante, de execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da falência.

DA COMISSÃO: O arrematante pagará ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que não está incluído no valor do lance. O pagamento da comissão deverá ser realizado por transferência bancária ou outro meio que o leiloeiro informar, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, após envio dos dados por e-mail ao arrematante.

CONDIÇÕES GERAIS: Em caso de desistência ou inadimplência, ao arrematante serão impostas as penalidades previstas na legislação e/ou no presente edital. Nas hipóteses em que houver previsão legal do exercício do direito de preferência, este deverá ser exercido durante o leilão, em igualdade de condições com eventuais outros interessados, cabendo ao titular do direito participar do leilão e exercer seu direito de preferência com base no maior lance (e nas mesmas condições de pagamento) recebido pelo leiloeiro durante o leilão. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis na plataforma www.positivoleiloes.com.br.

Concórdia, 24 de abril de 2026.

ALINE MENDES DE GODOY

Juíza de Direito