

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bens imóveis e para intimação dos executados **CERTA PRODUTOS CERÂMICOS LTDA** (CNPJ: 00.396.498/0001-53), na pessoa de seu representante legal, **CERAMARTE LTDA** (CNPJ: 85.907.210/0001-10), na pessoa de seu representante legal, **KLAUS SCHUMACHER JUNIOR** (CPF: 419.935.439-53), **DANIELLA ALEXANDRONI DE DOMENICO SCHUMACHER** (CPF: 980.861.549-04), **URSULA SCHUMACHER SCHROEDER** (CPF: 218.384.029-34), **KLAUS SCHUMACHER** (CPF: 004.838.779-72), seus cônjuges se casados forem, os credores **ESTADO DE SANTA CATARINA** (CNPJ: 82.951.229/0001-76), **UNIÃO - FAZENDA NACIONAL** (CNPJ: 00.394.460/0216-53) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 0109318-70.2004.8.26.0100**, em trâmite na **28ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA CAPITAL/SP**, requerida por **CHIMERA NPL & SPECIAL OPPORTUNITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS** (CNPJ: 52.155.823/0001-90).

A Dra. Juliana Pitelli da Guia, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - Um terreno rural, sem benfeitorias, com a área de 25,0301 ha (vinte cinco hectares, e trezentos e um décimos de milésimo), denominada Parcela 08, situado na Fazenda Rio Paleta, município de Pouso Redondo/SC, Comarca de Trombudo Central/SC, que conforme planta e memorial descritivo do Técnico Agrimensor Altair Florêncio CREA/SC nº 012898-4, com ART nº 6491867-0, tem as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice F2N-M-0627, de coordenadas (Longitude: -50º07'14.596", Latitude - 27º16'17.091" e Altitude: 968,36m); deste, segue confrontando com Parcela 05, com os seguintes azimutes e distâncias: 104º12' e 448,94m até o vértice F2N-M-0628, (Longitude: -50º06'58.775", Latitude -27º16'20.670" e Altitude: 871,07m); deste, segue confrontando com Parcela 09, com os seguintes azimutes e distâncias: 153º01' e 513,63m até o vértice F2N-M-0641, (Longitude: -50º06'50.304", Latitude -27º16'35.539" e Altitude: 917,58m); deste, segue confrontando com Parcela 13 (remanescente), com os seguintes azimutes e distâncias: 222º02' e 373,12m até o vértice F2N-M-0642, (Longitude - 50º06'59.388", Latitude -27º16'44.540" e Altitude: 928,81m); deste, segue confrontado com Matrícula 2.874 do 3º R.I. de Lages, de propriedade de Administradora de Bens Kluge Ltda, com os seguintes azimutes e distâncias: 333º39' e 942,89m até o vértice F2N-M-0627, ponto inicial da descrição deste perímetro. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR e Certidão Negativa de Débitos do ITR, arquivados nesta Serventia, para constar que atualmente o imóvel objeto da presente matrícula está com o seguinte Cadastro no INCRA: Código de Imóvel Rural: 951.021.689.408-2; Denominação do Imóvel Rural: Mat. 18191, Área total (ha): 500,0468; Classificação fundiária: Grande Propriedade Produtiva; data do processamento da última declaração: 20/03/2018; Área Certificada: 500,0468; Indicações para localização do imóvel rural: Fazenda Rio Paleta; Município sede do imóvel rural: Pouso Redondo; Módulo rural (ha): 15,0220; Nº de módulos rurais: 6,66; Módulo fiscal (ha): 18,0000; Nº de módulos fiscais: 27,7804; FMP (ha): 3,00; Posse a justo título: 0,0000; Posse por simples ocupação: 0,0000; Área medida: nada consta; Nome (Declarante): Altair Florêncio. Nacionalidade: Brasileira; CPF: 382.804.859-53. CCIR 2017. Data de lançamento: 20/03/2018. Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 0.814.006-5, com 916,2 hectares. Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no C.A.R. Cadastro Ambiental Rural nº SC-4213708-FCCD.033D.C3A3.4FDE.BAE1.262A.FEB0.9AE4, data de cadastro: 01/06/2016. Certificação perimetral do imóvel no SIGEF/INCRA, em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei nº 6.015/73, realizado em 31/01/2018, data da geração 31/01/2018 com nº 203bfa79-b242-4033-be1c-8aec98fc4b37, código INCRA/SNCR 805.106.014.940-5. **Matrícula nº 18.733 do 1ª CRI de Trombudo Central/SC. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 18.733, conforme **Av.03 (13/08/2018)** averbação para constar certificação perimetral do imóvel no SIGEF/INCRA, em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei nº 6.015/73, realizado em 14/03/2018, data da geração 25/07/2018 com código nº daeb2831-f21d-4694-ba7c-0c6d313a3ea1, código INCRA/SNCR 805.106.014.940-5. **Av.04 (13/08/2018)** averbação para constar indisponibilidade dos bens de Certa Produtos Cerâmicos Ltda, Processo nº

00006797420175120024 da Vara do Trabalho de São Bento do Sul/SC. **Av.05 (26/07/2023)** averbação para constar indisponibilidade dos bens de Certa Produtos Cerâmicos Ltda, Processo nº 50037067620234047201 da 11ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPFU01). **Av.06 (19/07/2024)** averbação para constar penhora exequenda. **Av.07 (07/02/2025)** averbação para constar penhora do imóvel em favor do Estado de Santa Catarina, Processo nº 5109790-47.2022.8.24.0023/SC da Vara de Execução Fiscal Estadual/SC. **Av.08 (07/03/2025)** averbação para constar penhora do imóvel em favor da União - Fazenda Nacional, Processo nº 5000883-32.2023.4.04.7201/SC da 14ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSSAN03). **Av.09 (26/06/2025)** averbação para constar penhora do imóvel em favor do Estado de Santa Catarina, Processo nº 5016227-96.2022.8.24.0023 da Vara de Execução Fiscal Estadual/SC. **Av.10 (26/06/2025)** averbação para constar inalienabilidade do imóvel, não podendo ser alienado ou transferido sem a prévia aquiescência deste juízo de Direito, Processo nº 5016227-96.2022.8.24.0023 da Vara de Execução Fiscal Estadual/SC. **Av.11 (07/07/2025)** averbação para constar indisponibilidade dos bens de Certa Produtos Cerâmicos Ltda, Processo nº 50007298220224047222 da 4ª Vara Federal de Santa Maria/RS. **Av.13 (17/11/2025)** averbação para constar penhora do imóvel em favor da União - Fazenda Nacional, Processo nº 5003641-81.2023.4.04.7201 do Juízo Federal da 13ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSSMA04). **Av.14 (17/11/2025)** averbação para constar penhora do imóvel em favor da União - Fazenda Nacional, Processo nº 5004357-45.2022.4.04.7201 do Juízo Federal da 13ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSSMA04).

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 285.000,00 (março de 2025 - fls. 2289/2294).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 293.631,36 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LLOTE 002 - Um terreno rural, sem benfeitorias, com a área de 49,9472 ha (quarenta e nove hectares, e nove mil quatrocentos e setenta e dois décimos de milésimo), denominada Parcela 01, situado na Fazenda Rio Paleta, município de Pouso Redondo/SC, Comarca de Trombudo Central/SC, que conforme planta e memorial descritivo do Técnico Agrimensor Altair Florêncio CREA/SC nº 012898-4, com ART nº 6491867-0, tem as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AYK-M-0036, de coordenadas (Longitude: -50°06'39.049", Latitude -27°15'35.958" e Altitude: 864,86m); deste, segue confrontando com Matrícula 18.190 do R.I. de Trombudo Central, de propriedade Nadar Morro Administradora Ltda, com os seguintes azimutes e distâncias: 163°04' e 540,57m até o vértice F2N-M-0529, (Longitude: -50°06'33.326", Latitude -27°15'52.757" e Altitude: 802,36m); deste, segue confrontando com Parcela 04, com os seguintes azimutes e distâncias: 184°05' e 609,47m até o vértice F2N-M-0637, (Longitude: -50°06'34.907", Latitude -27°16'12.505" e Altitude: 787,14m); deste, segue confrontando com Parcela 03, com os seguintes azimutes e distâncias: 301°41' e 737,95m até o vértice AYK-M-0026, (Longitude: -50°06'57.734, Latitude -27°15'59.913" e Altitude: 845,23m); deste, segue confrontando com Matrícula 19.771 do R.I. de Taió, de propriedade de DMW Refrigerantes Ltda, com os seguintes azimutes e distâncias: 358°20' e 408,09m até o vértice AYK-M-0222, (Longitude -50°06'58.165", Latitude -27°15'46.662" e Altitude: 851,30m); deste, segue confrontando com Matrícula 19.856 do R.I. de Taió, de propriedade de Malharia Diana Ltda, com os seguintes azimutes e distâncias: 57°55' e 620,60m até o vértice AYK-M-0036, ponto inicial da descrição deste perímetro. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR e Certidão Negativa de Débitos do ITR, arquivados nesta Serventia, para constar que atualmente o imóvel objeto da presente matrícula está com o seguinte Cadastro no INCRA: Código de Imóvel Rural: 951.021.689.408-2; Denominação do Imóvel Rural: Mat. 18191, Área total (ha): 500,0468; Classificação fundiária: Grande Propriedade Produtiva; data do processamento da última declaração: 20/03/2018; Área Certificada: 500,0468; Indicações para localização do imóvel rural: Fazenda Rio Paleta; Município sede do imóvel rural: Pouso Redondo; Módulo rural (ha): 15,0220; Nº de módulos rurais: 6,66; Módulo fiscal (ha): 18,0000; Nº de módulos fiscais: 27,7804; FMP (ha): 3,00; Posse a justo título: 0,0000; Posse por simples ocupação: 0,0000; Área medida: nada consta; Nome (Declarante): Altair Florêncio. Nacionalidade: Brasileira; CPF: 382.804.859-53. CCIR 2017. Data de lançamento: 20/03/2018. Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 0.814.006-5, com 916,2 hectares. Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no C.A.R. Cadastro

Ambiental Rural nº SC-4213708-FCCD.033D.C3A3.4FDE.BAE1.262A.FEB0.9AE4, data do cadastro: 01/06/2016. Certificação perimetral do imóvel no SIGEF/INCRA, em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei nº 6.015/73, realizado em 31/01/2018, data da geração 31/01/2018 com nº 203bfa79-b242-4033-be1c-8aec98fc4b37, código INCRA/SNCR 805.106.014.940-5. **Matrícula nº 18.726 do 1ª CRI de Trombudo Central/SC. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 18.726, conforme **Av.03 (13/08/2018)** averbação para constar certificação perimetral do imóvel no SIGEF/INCRA, em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei nº 6.015/73, realizado em 14/03/2018, data da geração 25/07/2018 com código nº ad10c148-3c8f-4ee1-8930-2dac0ef95c8a, código INCRA/SNCR 805.106.014.940-5. **Av.04 (13/08/2018)** averbação para constar indisponibilidade dos bens de Certa Produtos Cerâmicos Ltda, Processo nº 00006797420175120024 da Vara do Trabalho de São Bento do Sul/SC. **Av.05 (26/07/2023)** averbação para constar indisponibilidade dos bens de Certa Produtos Cerâmicos Ltda, Processo nº 50037067620234047201 da 11ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSPFU01). **Av.06 (19/07/2024)** averbação para constar penhora exequenda. **Av.07 (07/02/2025)** averbação para constar penhora do imóvel em favor do Estado de Santa Catarina, Processo nº 5109790-47.2022.8.24.0023/SC da Vara de Execução Fiscal Estadual/SC. **Av.08 (07/03/2025)** averbação para constar penhora do imóvel em favor da União - Fazenda Nacional, Processo nº 5000883-32.2023.4.04.7201/SC da 14ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSSAN03). **Av.09 (26/06/2025)** averbação para constar penhora do imóvel em favor do Estado de Santa Catarina, Processo nº 5016227-96.2022.8.24.0023 da Vara de Execução Fiscal Estadual/SC. **Av.10 (26/06/2025)** averbação para constar inalienabilidade do imóvel, não podendo ser alienado ou transferido sem a prévia aquiescência deste juízo de Direito, Processo nº 5016227-96.2022.8.24.0023 da Vara de Execução Fiscal Estadual/SC. **Av.11 (07/07/2025)** averbação para constar indisponibilidade dos bens de Certa Produtos Cerâmicos Ltda, Processo nº 50007298220224047222 da 4ª Vara Federal de Santa Maria/RS. **Av.13 (17/11/2025)** averbação para constar penhora do imóvel em favor da União - Fazenda Nacional, Processo nº 5003641-81.2023.4.04.7201 do Juízo Federal da 13ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSSMA04). **Av.14 (17/11/2025)** averbação para constar penhora do imóvel em favor da União - Fazenda Nacional, Processo nº 5004357-45.2022.4.04.7201 do Juízo Federal da 13ª Unidade de Apoio em Execução Fiscal (RSSMA04).

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - R\$ 565.000,00 (março de 2025 - fls. 2289/2294).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL - R\$ 582.111,29 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Conforme Decisão de fls. 2346 dos autos, consta reserva de crédito tributário em favor do Estado de Santa Catarina no valor de R\$ 1.407.416,17, atualizado em 01/10/2025.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 875.742,65 (janeiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 9.841.317,27 (julho/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 20/03/2026 às 10h00min, e termina em 25/03/2026 às 10h00min; 2ª Praça começa em 25/03/2026 às 10h01min, e termina em 15/04/2026 às 10h00min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação

pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza 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 da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave

ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados CERTA PRODUTOS CERÂMICOS LTDA, na pessoa de seu representante legal, CERAMARTE LTDA, na pessoa de seu representante legal, KLAUS SCHUMACHER JUNIOR, DANIELLA ALEXANDRONI DE DOMENICO SCHUMACHER, URSULA SCHUMACHER SCHROEDER, KLAUS SCHUMACHER, seus cônjuges se casados forem, os credores ESTADO DE SANTA CATARINA, UNIÃO - FAZENDA NACIONAL e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 03/05/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 06 de fevereiro de 2026.

JULIANA PITELLI DA GUIA
JUÍZA DE DIREITO