

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Tatiane dos Santos Duarte, Leiloeira Pública Oficial, autorizada pela Exma. Sra. Dra. **REGINA APARECIDA SOARES FERREIRA**, Juíza de Direito, da 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOINVILLE/SC, NA FORMA DA LEI, FAZ SABER a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, que a 1ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC, levará a venda em **Leilão Judicial eletrônico** na forma da Lei, (arts. 882 e seguintes do CPC) e em conformidade ao determinado na decisão judicial **evento 580**, através da ferramenta eletrônica: www.duarteleiloes.com.br, nas datas, horários e sob as condições adiante descritas, o bem penhorado no processo **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0309090-40.2016.8.24.0038** e **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5035020-04.2023.8.24.0038**, em que são partes: **EXEQUENTE**: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILA GERMÂNICA, e **EXECUTADO** ANA PAULA FRANCISCA PEDROSO.

I. DATAS DA ALIENAÇÃO JUDICIAL e FERRAMENTA ELETÔNICA: www.duarteleiloes.com.br - e simultaneamente em Superbid Marketplace (www.superbid.net).

O 1º **Leilão** terá início em **20/OUTUBRO/2026**, às 14:00 horas, encerrando-se em **22/OUTUBRO/2026**, às 14:00 horas. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do bem no 1º leilão, o Leilão seguir-se-á sem interrupção até às 14:00 horas do dia **05/NOVEMBRO/2026 - 2º Leilão**, respeitando os eventuais tempos extras indicados no item 6 abaixo;

II. DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Tatiane dos Santos Duarte, Matriculada na Jucesc sob n. 301/13 – Contato: 47-99761-5077, email: tatianeduarte@duarteleiloes.com.br.

III. DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM: No primeiro Leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) será o valor da avaliação judicial. No segundo Leilão, não serão aceitos lances inferiores a **50%** (cinquenta por cento do valor da avaliação).

IV. DOS LANCES e DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:

1. Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do Portal www.duarteleiloes.com.br;

2. Durante o leilão eletrônico, profissionais do canal judicial e da Duarte Leilões Oficiais, poderão auxiliar os interessados que desejam participar do leilão, através dos telefones (11) 4950-9690; (47) 99761-5077 ou e-mail: (contato@duarteleiloes.com.br).

3. As pessoas físicas e jurídicas que se habilitarem para o leilão eletrônico e que tiverem seu cadastro homologado, estarão automaticamente outorgando poderes a leiloeira oficial Tatiane S. Duarte, para assinar em seu nome o auto de arrematação.

3.1. Os cadastros estão sujeitos a checagem de dados, envio de documentação e consulta aos órgãos competentes para homologação da habilitação na participação do leilão, sugere-se para tanto que a habilitação para participação do leilão seja feita com pelo menos 24 horas de antecedência do início do leilão.

4. Do Lance Automático: É uma facilidade do Portal Canal Judicial 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 em tempo real.

4.1 O Incremento é o valor mínimo que será somado ao lance anteriormente ofertado. Todos os lotes terão seu incremento mínimo.

4.2 O interessado no lote pode ofertar mais do que o incremento mínimo, utilizando os múltiplos disponíveis. Porém, nunca poderá ofertar valor inferior ao incremento mínimo. O valor do incremento mínimo varia de acordo com o preço do lote. O valor do incremento é definido pelo Leiloeiro e pode variar no decorrer do leilão.

5. Da irrevogabilidade e irretratabilidade do lance – Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, sendo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

6. Do Tempo extra - Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 03 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção “tela de lance” do Portal Canal Judicial a 03 (três) minutos do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances.

6.1. Os lances serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeiro não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote.

6.2. Os atos realizados eletronicamente ficam sujeitos ao regular funcionamento do sistema e da internet, ficando o Poder Judiciário e/ou o Leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade em caso de mau funcionamento ou instabilidade.

7. 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.

8. O usuário declara que tem capacidade, autoridade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste documento.

9. 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 Canal Judicial.

10. Da aceitação das Regras: Para participar do leilão pela internet o usuário deverá ACEITAR os termos e condições estabelecidas

V. DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem (ns). A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas eventuais despesas incorridas

VI ADVERTÊNCIAS:

11. Ficam devidamente intimados pela publicação deste edital no sítio eletrônico www.duarteleiloes.com.br e afixação no local de costume os devedores e respectivos cônjuges, no caso de serem casados, das datas dos leilões e do valor da avaliação.
12. O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução, o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada, o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada, a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado, que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos praças/leilões (art. 889, incisos I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII do CPC);
13. O(s) bem(ns) poderá(ão) ter a sua avaliação corrigida até a data do 1º Leilão, caso decorrido vasto lapso temporal da última avaliação;
14. Não ocorrendo à venda ou adjudicação na primeira data, será aberto o segundo Leilão conforme data e horário supra, onde haverá a alienação a quem mais ofertar (art. 886, V, do CPC), desde que não a preço vil;
15. Compete ao interessado na arrematação, a verificação do bem, seu potencial construtivo e eventual levantamento topográfico.
16. Violência ou fraude em arrematação judicial - Art. 358 do Código Penal. 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 dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência;
17. Se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução, voltando os bens a nova praça ou leilão, dos quais não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos (Art. 897 do Código de Processo Civil).
18. O arrematante ou adjudicante se for o caso, deverá pagar a leiloeira comissão estabelecida em lei e arbitrada pelo juiz em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação ou adjudicação. O

pagamento da comissão do leiloeiro deverá ser A vista, e efetuada em até 3 dias uteis contados da data do encerramento do leilão ou da decisão de homologação da proposta de compra direta.

VII. FORMA DE PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:

19. Terão preferência as ofertas para pagamento à vista, embora seja admitido parcelamento:

20. **Do Pagamento da Arrematação À VISTA:** No caso de pagamento a Vista, o arrematante deverá efetuar no prazo de até 3 dias uteis, a contar do encerramento do leilão;

20.1. **Do Pagamento da Arrematação PARCELADO:** Será admitido pagamento parcelado observado o disposto no item 20.6 e dentro seguintes condições: O arrematante deverá efetuar o depósito do sinal, mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação no prazo de até 3 dias uteis, a contar do encerramento do leilão, sendo que o saldo remanescente (ou o que faltar para completar a integralidade) poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas, caso em que a primeira parcela vencerá 30 (trinta) dias após a expedição da carta de arrematação e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

20.2. O valor da primeira parcela será o valor que indicar o auto de arrematação lavrado no dia do leilão.

20.3. As prestações serão corrigidas pelo INPC/IBGE e acrescidas de juros de 1% ao mês.

20.4. Da Garantia do Parcelamento: A título de garantia em relação ao parcelamento do saldo devedor, o próprio bem imóvel adquirido no leilão, será gravado por hipoteca judicial, instituída às custas do arrematante. O arrematante terá o prazo de 60 dias corridos a contar da expedição da carta de arrematação, para comprovar nos autos a garantia respectiva, salvo se houver algum impedimento de cumprimento de prazo por parte do Cartório de Registro de Imóveis respectivo, devendo o arrematante informar o Juízo através de petição nos autos, o motivo.

20.5. Inadimplemento: O inadimplemento de quaisquer das parcelas do preço da arrematação deverá ser comunicado ao Juízo para deliberação quanto às medidas cabíveis, observadas as condições do Edital de Leilão, a decisão judicial e a legislação aplicável, especialmente o disposto no art. 897 do Código de Processo Civil, sem prejuízo de eventual vencimento antecipado das parcelas, caso assim venha a ser determinado pelo Juízo.

20.6. Salvo disposição judicial em contrário, na hipótese de o valor da arrematação superar o montante do crédito exequendo, acrescido das custas processuais, despesas da execução, comissão da leiloeira e demais encargos legais, o pagamento parcelado somente será admitido se o arrematante efetuar, juntamente com a entrada, o depósito integral do valor excedente pertencente ao executado, nos termos do art. 907 do Código de Processo Civil, **permanecendo**

passível de parcelamento apenas a quantia necessária à satisfação do crédito exequendo, observadas as demais condições previstas neste edital.

VIII. CONDIÇÕES GERAIS:

21. Do Prazo para Impugnação: Eventuais impugnações acerca dos termos do presente edital, deverão ser apresentadas em até 7 dias úteis, contados da data da publicação do mesmo, através de petição nos autos.

22. Caso o produto da arrematação seja superior ao valor da dívida atualizada, acrescida das custas e demais encargos legais, o valor excedente será restituído ao executado, conforme dispõe o artigo 907, do Código de Processo Civil.

23. Do Encerramento do Leilão: Encerrados o 1º e o 2º leilões sem a apresentação de lances que atendam às condições estabelecidas neste edital, poderá ser promovida Venda Direta pela Leiloeira, pelo prazo de até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do 2º leilão, desde que previamente autorizada pelo Juízo, nos termos do art. 880 do Código de Processo Civil, ficando eventuais propostas apresentadas sujeitas à apreciação e deliberação judicial.

24. Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º do artigo 903 do CPC, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. (art. 903, caput, do CPC);

25. O arrematante deverá receber o bem livre de hipotecas, penhoras e débitos anteriores relativos ao IPTU, na forma do art. 908 do CPC e art. 130, § único, do CTN, sujeitando-se, entretanto, a eventuais outros ônus existentes sobre o bem e com os custos de transferência e averbações.

26. Da Expedição da Carta de Arrematação: será expedida somente após a compensação do pagamento da arrematação e comissão da leiloeira.

27 - Todas as regras, e condições do Leilão, estarão publicadas e disponíveis no Portal www.duarteleiloes.com.br

28 - A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

29- A dívida decorrente de taxas condominiais possui natureza *propter rem*, aderindo ao imóvel independentemente da pessoa do proprietário. Dessa forma, caso o valor arrecadado com a arrematação não seja suficiente para a integral quitação do débito condominial, eventual saldo

remanescente poderá acompanhar o bem, passando a ser de responsabilidade do arrematante, o qual deverá realizar prévia verificação da existência de débitos e providenciar sua posterior quitação, salvo expressa disposição judicial em sentido diverso.

IX. DO(S) BEM(NS) OBJETO DA VENDA:

30. Será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra;

31. Havendo por ventura divergências na descrição do imóvel no presente Edital, com a descrição constante na matrícula do imóvel, prevalece a descrição constante na matrícula do respectivo imóvel.

32- **Ônus e averbações:** Os ônus, gravames, restrições, ações e demais averbações incidentes sobre o imóvel encontram-se descritos na matrícula imobiliária atualizada, disponível para consulta no link "Documentos" junto à página do leilão.

A participação no certame implica ciência inequívoca das condições constantes da matrícula, competindo ao interessado sua prévia verificação.

BEM:

MATRÍCULA Nº 138.739 DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE/SC:

Apartamento nº 208, do Bloco F, do Residencial Vila Germânica – Conjunto Residencial Munique, localizado no pavimento tipo, situado na Rua Júlio Stolf, Bairro Vila Nova, Joinville/SC, com área total de 62,1244 m², área privativa de 51,1440 m², área de uso comum de 10,9804 m² e fração ideal de 0,17331% do terreno com área total de 29.276,28 m², incluindo a vaga de garagem descoberta nº 277.

Proprietários: RODRIGO DE SOUZA, CPF nº 003.715.499-06, e ANA PAULA FRANCISCA PEDROSO, CPF nº 067.338.429-20.

ÔNUS E AVERBAÇÕES

AV-2-138.739 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em 12/12/2012, consta que, conforme R.32 da matrícula nº 31.897 (registro anterior), permanece em vigor a alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal – CEF.

AV-4-138.739 – PENHORA: Em 04/11/2025, foi averbada penhora dos direitos sobre o imóvel, nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 5035020-94.2023.8.24.0038, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC, em que figura como exequente o Condomínio Residencial Vila Germânica, CNPJ nº 17.479.230/0001-88, recaindo a constrição

sobre os direitos dos executados Rodrigo de Souza e Ana Paula Francisca Pedroso. Valor da causa: R\$ 32.118,94, calculado em 23/06/2025.

AV-5-138.739 – PENHORA: Em 31/03/2026, foi averbada penhora do imóvel nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 0309090-40.2016.8.24.0038, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC, em que figura como exequente o Condomínio Residencial Vila Germânica, CNPJ nº 17.479.230/0001-88, recaindo a constrição sobre o imóvel de propriedade dos executados Rodrigo de Souza e Ana Paula Francisca Pedroso. Valor da ação: R\$ 100.046,42.

AVALIAÇÃO: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Lance Mínimo 1º Leilão: (100% da avaliação) R\$ 200.000,00

Lance Mínimo 2º Leilão: (50% da avaliação) R\$ 100.000,00

Débito atualizado em julho/2026 = R\$ 108.564,08 (cento e oito mil quinhentos e sessenta e quatro reais e oito centavos).

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE – UNIFICAÇÃO DA ALIENAÇÃO JUDICIAL

O PRESENTE LEILÃO CONSTITUI CERTAME ÚNICO PARA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 138.739 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE/SC, em razão da existência de constrições judiciais incidentes sobre o mesmo bem nos processos nº 0309090-40.2016.8.24.0038 e nº 5035020-04.2023.8.24.0038, ambos em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC.

A unificação da alienação judicial foi expressamente determinada pelo Juízo nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 5035020-04.2023.8.24.0038, ficando estabelecido que o imóvel será submetido a um único certame, observadas as datas já designadas nos autos nº 0309090-40.2016.8.24.0038.

Assim, o presente leilão abrange as constrições existentes em ambas as execuções, sendo que eventual produto da arrematação ficará sujeito às posteriores deliberações do Juízo quanto à sua distribuição e à satisfação dos créditos incidentes sobre o imóvel, observada a ordem legal de preferência, nos termos do art. 908 do Código de Processo Civil.

Registra-se, ainda, a existência de alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, cujo crédito foi habilitado judicialmente para fins de consideração quando da futura distribuição do produto da alienação.

Os interessados deverão considerar, para todos os fins, as informações constantes deste Edital, da matrícula imobiliária atualizada e dos documentos disponibilizados na página do leilão.

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 se houver, na sede deste juízo de Jaraguá do Sul, 10 de agosto de 2026, e publicado na forma da lei na ferramenta eletrônica: www.duarteleiloes.com.br. Eu, **Tatiane dos Santos Duarte**, Leiloeira Oficial, devidamente autorizada pela MM Juíza de Direito, Dra. REGINA APARECIDA SOARES FERREIRA, elaborei o presente edital e o conferi.

Mais informações: telefone e WhatsApp: (47) 99761-5077 ou *e-mail*: (contato@duarteleiloes.com.br). Informações complementares: - link “Documentos e/ou Anexos”

Joinville (SC), 10 de setembro de 2026.

TATIANE DOS SANTOS DUARTE

Leiloeira Pública Oficial

Matrícula AARC 301/2013