

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Tatiane dos Santos Duarte, Leiloeira Pública Oficial, autorizada pelo Exmo. Sr. Dr. **GUSTAVO SCHWINGEL**, Juiz 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 **744 dos autos**, através da ferramenta eletrônica: www.duarteleiloes.com.br, nas datas, horários e sob as condições adiante descritas, o **imóvel matriculado sob o nº 36.573 do 1º Registro de Imóveis de São Francisco do Sul** oriundo do processo de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5000018-66.2006.8.24.0038**, em que são partes: **EXEQUENTE: NERI LAURENTINO** e **EXECUTADOS: JOAO SOUZA (Espólio); ANA MARIA SOUZA**.

I. DATAS DA ALIENAÇÃO JUDICIAL e FERRAMENTA ELETÔNICA: www.duarteleiloes.com.br

O **1º Leilão** terá início em **16/NOVEMBRO/2026**, as 14:00 horas, encerrando-se em **18/NOVEMBRO/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 **02/DEZEMBRO/2026 - 2º Leilão**, respeitando os eventuais tempos extras indicados no item 4.9 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 preço mínimo corresponderá a 100% (cem por cento) da avaliação judicial.

No **segundo leilão**, considerando que a alienação compreenderá a integralidade do imóvel, embora a constrição recaia sobre os direitos hereditários do executado, eventual redução de até

50% (cinquenta por cento) incidirá exclusivamente sobre a fração ideal sujeita à execução, permanecendo resguardada, pelo valor integral correspondente à avaliação, a quota-parte da coproprietária alheia à execução, nos termos do art. 843, § 2º, do Código de Processo Civil e da decisão judicial.

IV. DOS LANCES e DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:

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

4.2. Durante o leilão eletrônico, profissionais da Duarte Leilões Oficiais, poderão auxiliar os interessados que desejam participar do leilão, através do telefone (47) 99761-5077 ou *e-mail*: (contato@duarteleiloes.com.br).

4.3. A participação no leilão eletrônico pressupõe cadastro e habilitação previamente homologados. O participante autoriza a Leiloeira Oficial a formalizar os atos necessários à documentação de sua oferta, inclusive a assinatura do auto de arrematação em seu nome, quando juridicamente admissível, sem prejuízo das assinaturas exigidas pelo Juízo.

4.4. Recomenda-se que a habilitação seja solicitada com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas do início do leilão, considerando a necessidade de conferência cadastral e documental.

4.5. Do Lance Automático: É uma facilidade do Portal do leilão 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.

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

4.7. O interessado poderá ofertar lance superior ao incremento mínimo estabelecido na ferramenta eletrônica. Os incrementos poderão ser ajustados pela Leiloeira durante o certame, mediante informação disponibilizada aos participantes.

4.8. Da irrevogabilidade e irretratabilidade do lance – Os lances regularmente ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, ressalvadas as hipóteses legais e as determinações judiciais.

4.9. **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 do leilão a 03 (três) minutos do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances.

4.10. Os lances serão considerados recebidos quando efetivamente registrados na ferramenta eletrônica, cabendo ao participante acompanhar sua confirmação no sistema.

4.11. Eventuais falhas técnicas, indisponibilidades ou instabilidades que possam comprometer a regularidade ou a igualdade de condições entre os participantes serão avaliadas pela Leiloeira, com adoção das providências cabíveis e comunicação ao Juízo, quando necessário

4.12. 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.

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

4.14. 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 da Duarte Leilões.

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

V. DA COMISSÃO - O arrematante pagará à Leiloeira Oficial comissão correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, conforme fixado na decisão judicial, não estando tal importância incluída no preço do lance.

O pagamento da comissão deverá ocorrer diretamente à Leiloeira, no prazo de até 3 (três) dias úteis após o encerramento do leilão, salvo determinação judicial diversa.

Em caso de desfazimento, invalidação ou ineficácia da arrematação, a restituição da comissão e eventual responsabilidade pelas despesas observarão a legislação aplicável e as determinações do Juízo.

VI ADVERTÊNCIAS:

6.1.DAS INTIMAÇÕES: A publicação deste edital destina-se à ampla publicidade da alienação judicial e à ciência dos interessados, sem prejuízo das intimações previstas nos arts. 842 e 889

do Código de Processo Civil, observadas as hipóteses legais em que a intimação se considera realizada pelo próprio edital.

6.2. 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);

6.3. 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;

6.4. 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;

6.5. DA VERIFICAÇÃO PRÉVIA DO IMÓVEL: Caberá ao interessado verificar previamente a situação fática e jurídica do imóvel, inclusive quanto à sua localização, medidas, confrontações, características, eventual ocupação por terceiros, potencial construtivo, restrições urbanísticas, existência de débitos condominiais e demais obrigações de natureza propter rem que possam incidir sobre o bem.

6.6. 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;

6.7. 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).

6.8. 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:

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

7.2. **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;

7.3. **Do Pagamento da Arrematação PARCELADO:** Será admitido pagamento parcelado 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.

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

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

7.6. 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.

VIII. CONDIÇÕES GERAIS:

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

7.8. 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.

7.9. Do Encerramento do Leilão: Encerrado os leilões sem lances dentro das condições por ora estabelecidas no presente edital, será promovida pela Leiloeira a VENDA DIRETA, no prazo de até 30 dias, contados do encerramento do 2º leilão, condicionadas a apreciação judicial.

7.10. 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);

7.11. 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.

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

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

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

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

9.1. O bem será vendido em caráter "AD CORPUS", no estado em que se encontra.

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

9.3. **Ônus e Gravames:** 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.

X. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DA COPROPRIETÁRIA ALHEIA À EXECUÇÃO

- a) Nos termos do art. 843, § 1º, do Código de Processo Civil, fica assegurado à coproprietária alheia à execução o direito de preferência na arrematação do imóvel, em igualdade de condições com os demais interessados.
- b) Para facilitar o exercício desse direito durante o leilão eletrônico, a coproprietária poderá realizar sua habilitação prévia na ferramenta eletrônica e utilizar a funcionalidade disponibilizada para manifestação de preferência, mediante comprovação de sua condição jurídica.
- c) O exercício da preferência observará as condições legais e as determinações judiciais aplicáveis, não constituindo a ausência de manifestação pela ferramenta eletrônica, por si só, renúncia ou preclusão de direito em desconformidade com a legislação.
- d) A coproprietária que exercer a preferência ficará sujeita às condições de pagamento e demais obrigações decorrentes da arrematação, observadas as disposições legais e eventual determinação judicial específica.

XI. DA ALIENAÇÃO DA INTEGRALIDADE DO IMÓVEL E DO RESGUARDO DA QUOTA-PARTE DE TERCEIRO

- a) Embora a constrição judicial recaia sobre o quinhão pertencente ao executado, a alienação compreenderá a integralidade do imóvel matriculado sob nº 36.573 do 1º Registro de Imóveis de São Francisco do Sul/SC, conforme expressamente autorizado pelo Juízo, ficando resguardada a quota-parte da coproprietária alheia à execução, nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil.
- b) No primeiro leilão, o lance mínimo corresponderá a 100% da avaliação judicial.
- c) No segundo leilão, **eventual redução de até 50% incidirá exclusivamente sobre a fração ideal pertencente ao executado, permanecendo a quota-parte da coproprietária alheia à execução protegida pelo valor integral correspondente à sua participação na avaliação judicial**, nos termos do art. 843, § 2º, do CPC e da decisão proferida nos autos.
- d) Fica assegurado à coproprietária alheia à execução o direito de preferência na arrematação, em igualdade de condições, observado o art. 843, § 1º, do CPC.

PROCESSO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5000018-66.2006.8.24.0038/SC

EXEQUENTE: NERI LAURENTINO

EXECUTADO: JOAO SOUZA (Espólio)

EXECUTADO: ANA MARIA SOUZA

BEM: Matrícula 36.573 do 1º Registro de Imóveis de São Francisco do Sul/SC.

Um lote de terreno, de forma retangular irregular, sob nº 16 (dezesseis) da Quadra B, do Loteamento Marajoara, situado no lugar Ubatuba, Balneário de Ubatuba, zona urbana do Município de São Francisco do Sul/SC, fazendo frente no lado par da Rua 1, medindo 13,50 metros, distante 24,50 metros da Rua II, e tendo nos fundos 13,50 metros, confrontando com terras de Zeneida de Oliveira Wiest, Ivete de Oliveira Marcantoni e Maria Cândida Oliveira Álvares; pelo lado direito, medindo 27,00 metros, e pelo lado esquerdo, medindo 27,00 metros, extremando do lado direito, de quem de frente olha o terreno, com o lote nº 15 e do lado esquerdo com o lote nº 17, com área total de 364,50 m², objeto da matrícula nº 36.573 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de São Francisco do Sul/SC, CNM nº 104927.2.0036573-80.

LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS: Conforme laudo de avaliação judicial, o imóvel está situado na **Rua Imigrantes, ao lado do nº 443, bairro Ubatuba, São Francisco do Sul/SC**, aproximadamente **800 metros da Praia de Ubatuba**. Trata-se de terreno coberto por vegetação, sem benfeitorias identificadas na vistoria externa.

ÔNUS, GRAVAMES E AVERBAÇÕES PERTINENTES

AV-7-36.573 – PENHORA (25/02/2026): Por determinação do Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC, nos autos do Cumprimento de Sentença nº 5000018-66.2006.8.24.0038/SC, movido por Neri Laurentino em face do Espólio de João Souza, foi averbada a penhora dos direitos hereditários sobre o imóvel, constando na averbação o valor atribuído à causa de R\$ 317.347,37.

OBSERVAÇÃO: Conforme decisão judicial proferida nos autos, a alienação compreenderá a integralidade do imóvel, ficando resguardada a quota-parte da copropriedária alheia à execução, nos termos do art. 843, § 2º, do Código de Processo Civil.

AVALIAÇÃO: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)

Lance Mínimo 1º Leilão: (100% da avaliação) R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)

Lance Mínimo 2º Leilão: (75% da avaliação) R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais), correspondente à preservação integral da meação de 50% da copropriedária alheia à execução, acrescida de 50% do valor de avaliação da fração sujeita à execução.

Informações complementares: - link “Anexos”

E para que chegue ao conhecimento de todos, partes e terceiros foi expedido o presente edital, o qual será afixado no local de costume e publicado na forma da lei na ferramenta eletrônica: www.duarteleiloes.com.br. Mais informações: telefone e WhatsApp: (47) 99761-5077 ou *e-mail*: (contato@duarteleiloes.com.br).

Joinville (SC), 08 de outubro de 2026.

TATIANE DOS SANTOS DUARTE

Leiloeira Pública Oficial

Matrícula AARC 301/2013