



Disponibilizado no D.E.: 23/06/2026
Prazo do edital: 08/07/2026
Prazo de citação/intimação: 22/07/2026

ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
2ª Vara Cível da Comarca de Criciúma

Av. Santos Dumont, s/n - Bairro: Milanese - CEP: 88804500 - Fone: (48) 3403-5232 - Email: criciuma.civel2@tjsc.jus.br

EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO Nº 0000257-44.2008.8.24.0020/SC

EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S.A.

EXECUTADO: ROGERIO LODETTI

EXECUTADO: MARIA EDILENE WATERKEMPER

EDITAL Nº 310096949636

JUIZ DO PROCESSO: Ricardo Machado de Andrade - Juiz(a) de Direito

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do executado ROGÉRIO LODETTI (CPF: 289.196.889-15), sua esposa, MARIA EDILENE WALTER KEMPER LODETTI (CPF: 289.196.889-15), terceiro interessado CONDOMÍNIO CARLOS GOMES (CNPJ: 80.165.392/0001-88) e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA, Processo nº 0000257-44.2008.8.24.0020, em trâmite na 2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CRICIÚMA/SC, requerida por BANCO BRADESCO (CNPJ: 60.746.948/0001-12). O Dr. RICARDO MACHADO ANDRADE, MM. Juiz 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 JUCESC sob nº 567 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes: 1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS: LOTE 001 - Apartamento nº 703, localizado no sétimo pavimento, do EDIFÍCIO CARLOS GOMES, situado na Rua Dolário dos Santos, nº 248, nesta cidade de Criciúma/SC, com as seguintes áreas: área real privativa de 101,69m², área de uso comum de 12,98m², área real global de 114,67m², e fração ideal no terreno de 37,05 m² ou 2,81%. E com as seguintes confrontações: NORTE, com o apartamento nº 701; SUL, com herdeiros de Pedro Beneton; LESTE, com o apartamento nº 704; e OESTE, com Edgar Patel. O referido edifício acha-se construído sobre um terreno com a área de 1.320,00m², e demais características constantes na matrícula nº 35.381. Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 116.879 do 01ª CRI de Criciúma/SC. ÔNUS: Consta da referida matrícula nº 116879, conforme AV.01 (08/12/2015), TRANSFERÊNCIA DE ÔNUS: HIPOTECA - registrada na R.02 da matrícula 35.381. AV.02 (08/12/2015), TRANSFERÊNCIA DE ÔNUS: PENHORA - registrada na R.07 da matrícula 35.381 (processo nº 0002161-31.20108.24.0020). R.03 (08/12/2015), PENHORA: Processo 0005368-77.2006.8.24.0020. R.05 (02/06/2025), PENHORA EXEQUENDA. AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 370.000,00 (junho/2025). VISITAÇÃO: Não há visitação. LOTE 002 - Box nº 15, localizado em um anexo construído nos fundos do EDIFÍCIO CARLOS GOMES, situado na Rua Dolário dos Santos, nº 248, nesta cidade de Criciúma/SC, com as seguintes áreas: área real privativa de 12,00 m², área de uso comum de 4,24m², área real global de 16,24m², e fração ideal no terreno de 5,25 m² ou 0,39%. O referido edifício acha-se construído sobre um terreno com a área de 1.320,00m², e demais características constantes na matrícula nº 35.381. Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 116.880 do 01ª CRI de Criciúma/SC. ÔNUS: Consta da referida matrícula nº 116880, conforme AV.01 (08/12/2015), TRANSFERÊNCIA DE ÔNUS: HIPOTECA - registrada na R.02 da matrícula 35.381. AV.02 (08/12/2015), TRANSFERÊNCIA DE ÔNUS: PENHORA - registrada na R.07 da matrícula 35.381 (processo nº 0002161-31.20108.24.0020). R.03 (08/12/2015), PENHORA: Processo nº 0005368-77.2006.8.24.0020. R.05 (02/06/2025), PENHORA EXEQUENDA. AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 50.000,00 (junho/2025). VISITAÇÃO: Não há visitação. OBS: Em conformidade com a Lei nº 4.591/64 que disciplina a constituição de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias, fica vedada a transferência da vaga de garagem a pessoas estranhas ao condomínio, consoante preconiza o Art. 2º, §§ 1º e 2º, podendo a(s) vaga(s) de garagem ser(em) arrematada(s) tão somente por proprietários de unidades do Edifício Carlos Gomes, situado na Rua Dolário dos Santos, nº 248, marcada assim a preservação da segurança do condomínio. 2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 420.000,00 (junho/2025) - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSC, que será(ão) atualizada a época da alienação. 3 - CRÉDITO HIPOTECÁRIO - R\$ 459.021,00 (março/2025). 4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 07/08/2026 às 13h00min, e termina em 12/08/2026 às 13h00min; 2ª Praça começa em 12/08/2026 às 13h01min, e termina em 01/09/2026 às 13h00min. 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 60% 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/SC, 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). 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 e encaminhada por esta gestora, 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

0000257-44.2008.8.24.0020

310096949636.V2



Disponibilizado no D.E.: 23/06/2026
Prazo do edital: 08/07/2026
Prazo de citação/intimação: 22/07/2026

ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
2ª Vara Cível da Comarca de Criciúma

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). 9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - 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 àquele que der causa ao cancelamento. 10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, gozará de preferência em razão de se tratar de garantia real, inobstante eventuais débitos de IPTU, foro e laudêmio, quando for o caso, serão sub-rogados no produto da venda nos termos do Art. 130, parágrafo único do CTN (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa). 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 pela 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 NCPC). 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@portazuk.com.br. Para participar acesse www.portazuk.com.br. 13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portazuk.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 as 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@portazuk.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 ROGÉRIO LODETTI, MARIA EDILENE WALTER KEMPER LODETTI, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 10/04/2025. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento.

Documento eletrônico assinado por **RICARDO MACHADO DE ANDRADE, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310096949636v2** e do código CRC **ed3f2a79**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): RICARDO MACHADO DE ANDRADE

Data e Hora: 22/06/2026, às 16:19:48

0000257-44.2008.8.24.0020

310096949636.V2