PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SANTA CATARINA

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR LUÍS PAULO DAL PONT LODETTI, JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOINVILLE/SC, CONFORME LEI Nº 13.105/2015.

FAZ SABER a todos quanto o presente Edital o virem ou dele tiverem conhecimento, que realizará a alienação em leilão, por lanços online, em datas, local, horário e sob as condições adiante descritas, o(s) bem(ns) penhorado(s) no(s) processo(s) abaixo relacionado(s).

1º Leilão: encerramento das propostas terá início às **13:30** horas do dia **14/12/2026**, por valor igual ou superior à avaliação do bem.

2º Leilão: encerramento das propostas terá início às **13:30** horas do dia **15/12/2026**, a quem mais der, se no 1º leilão o bem não alcançar lanço igual ou superior à importância da avaliação, desde que equivalente a, no mínimo, 50% do valor da avaliação.

Para todos os efeitos, o horário a que se refere o presente edital é o horário oficial de Brasília (Brasil).

01 - LOCAL DO LEILÃO: na forma online por meio do endereço eletrônico *www.danielgarcialeiloes.com.br*.

02 - LEILOEIRO OFICIAL/NOMEADO: DANIEL ELIAS GARCIA.

03 - DOS LANÇOS E DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

3.1 - Os lanços ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, cujos lanços não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.
3.2 - O leiloeiro poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, alterar o valor do incremento de cada lote.
3.3 - Não havendo mais lanços ofertados, será considerado vencedor o maior lanço registrado, finalizando-se, assim, o ato. O(s) bem(ns) que não forem objeto de arrematação poderão, na mesma data e a critério do Juiz, ser novamente apregoados, ao final do leilão.

04 - DOS LANÇOS ONLINE

4.1 - Poderão ser realizados a partir do primeiro dia útil subsequente ao da publicação do presente edital.
4.2 - O cadastro e os lanços online serão efetuados exclusivamente perante o Leiloeiro Público Oficial, Sr. **Daniel Elias Garcia - JUCESC - AARC 306**, pelo seguinte sítio eletrônico (site na internet): ***www.danielgarcialeiloes.com.br***.
4.3 - O interessado em participar do leilão na modalidade online deverá cadastrar-se previamente no site ***www.danielgarcialeiloes.com.br***, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da data do evento, de modo absolutamente gratuito, ficando o interessado responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro, oportunidade em que preencherá os dados pessoais e aceitará as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico.
4.4 - Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório, no ato do seu preenchimento, anexar cópias dos documentos solicitados no site *www.danielgarcialeiloes.com.br*, quais sejam: a) se pessoa física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; b) se pessoa jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal ou do preposto da pessoa jurídica respectiva.
4.5 - A aprovação do cadastro será confirmada por meio do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado.
4.6 - As pessoas físicas e jurídicas que tiverem seu cadastro online aprovado, automaticamente, estarão outorgando poderes ao leiloeiro oficial para assinar em seu nome os Autos de Arrematação.
4.7 - Os Lanços Online 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 lanços ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote.
4.8 - O maior lance registrado até o momento da abertura do leilão será declarado vencedor se após o prazo de 15 (quinze) segundos da abertura do lote pelo leiloeiro não houver oferta de lance superior. Caso dentro dos 15 (quinze) segundos seja registrado no sistema lance superior, o leiloeiro aguardará novamente o prazo de 15 (quinze) segundos,

e assim sucessivamente até que dentro deste tempo não haja lance superior, quando declarará vendido o lote ao arrematante do maior lance.
4.9 - Recomenda-se que o participante dê seu lance com bastante antecedência ao fechamento do leilão. Em caso de instabilidade no acesso do participante, nos últimos minutos do leilão, impedindo o envio de novos lances, não será anulado o leilão, uma vez que é disponibilizada, no portal do leiloeiro, a ferramenta de "lance automático", que realiza lances sucessivos até o limite indicado pelo participante e apenas o suficiente para superar o lance anterior. Assim, o participante, ao não utilizar a referida ferramenta e esperar o último momento para enviar o lance manual, assume o risco do resultado, no caso de falha sistêmica.

05 - DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:

À Vista: A arrematação far-se-á mediante o pagamento da integralidade do valor do lance, por meio de guia judicial (art. 892 do CPC), tendo o arrematante o prazo de 24 (vinte e quatro) horas, da realização do leilão, para comprovar o pagamento diretamente ao Leiloeiro; A arrematação do bem imóvel poderá ocorrer também na forma parcelada, ao optar pelo pagamento parcelado, o interessado poderá apresentar proposta por escrito ao leiloeiro (podendo ser via e-mail – contato@dgleiloes.com.br). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, § 7º, do CPC).

06 - DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL:

6.1 - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, à vista, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981 de 19/10/32) o qual não está incluso no montante do lanço.

07 – ADVERTÊNCIAS:

7.1 - Ficam intimadas as partes por meio deste Edital (art. 889 do CPC), em especial **Moniche de Sousa**.
7.2 - O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, os usufrutuários, o coproprietário de bem indivisível, que não foram intimados pessoalmente, ficam nesse ato intimados da realização dos respectivos leilões (art. 889 do CPC).
7.3 - No caso de **bem(ns) imóvel(is)**, não serão de responsabilidade do(s) arrematante(s) eventuais hipotecas, penhoras e débitos anteriores relativos ao IPTU, (art. 130, § único, do CTN). Ao(s) arrematante(s) compete(m) requerer; aos respectivos juízos e órgãos públicos, o levantamento de eventuais restrições, penhoras, hipotecas e baixas dos débitos tributários, existentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s), não cabe desistência, reclamações ou pedidos de ressarcimentos, pela demora de eventual cancelamento de tais ônus, ou na expedição da carta de arrematação ou do mandado de entrega.
7.4 – No caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. (art. 908, § 1º do CPC).
7.5 – As alienações são feitas em caráter "*AD-CORPUS*", e o(s) bem(ns) relacionado(s) para os leilões serão vendidos no estado e condições em que se encontram e sem garantia, sendo que as informações mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Não cabe ao leiloeiro e ao poder judiciário a responsabilidade por qualquer problema ou defeito que venha a ser constatado posteriormente, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação, localização, na constituição, composição ou funcionamento do(s) bem(ns) arrematados. Pressupõe-se, a partir do oferecimento de lanços, o conhecimento das características e situação do(s) bem(ns), ou o risco consciente do arrematante, não aceitando a respeito deles qualquer reclamação ou desistência posterior, quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas, procedência ou especificação, devendo, portanto, o arrematante considerar o disposto no dimensionamento do lanço/proposta.
7.6 - Serão de responsabilidade do arrematante, salvo decisão judicial em contrário, despesas relativas à transferência dos imóveis, tais como ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros, emolumentos e outras despesas pertinentes. Eventuais tributos incidentes sobre a operação de alienação dos bens objeto deste leilão, inclusive o Imposto sobre Bens e Serviços – IBS e a Contribuição sobre Bens e Serviços – CBS, serão de responsabilidade do arrematante e recolhidos na forma estabelecida pela Lei Complementar nº 214/2025 e demais normas tributárias aplicáveis.

7.7 - Compete ao interessado na arrematação a verificação do estado de conservação do(s) bem(ns), bem como, em se tratando de bem(ns) imóvel(is), a apuração de eventuais restrições à construção, averbadas ou não na matrícula, ou relativas a edificações futuras, incumbindo-lhe, ainda, a realização das diligências necessárias para a completa análise do(s) aspectos ambientais, urbanísticos, registrais, ocupacionais e administrativos, junto aos órgãos competentes.
7.8 - O leiloeiro oficial e o poder judiciário não se responsabilizam por eventuais divergências tipográficas (digitação) que venham a ocorrer neste edital, sendo de inteira responsabilidade do arrematante verificar o estado de conservação do(s) bem(ns) e suas especificações. Sendo assim, a visitação do(s) bem(ns) torna-se essencial, não cabendo reclamações posteriores à realização do leilão.
7.9 - Assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á 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, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.** (art. 903 do CPC).
7.10 - Aquele que desistir da arrematação ou não efetuar o depósito do saldo no prazo previsto perderá, em favor da execução, o sinal dado em garantia e também a comissão paga ao leiloeiro, aplicando-se-lhe multa, a qual se reverterá em favor do credor, e responderá, ainda, pelas despesas processuais respectivas (art. 897 do CPC).
7.11 – O leiloeiro dispõe de todos os lanços captados e registrados durante o evento, permitindo que, caso o arrematante fique inadimplente (remisso) ou faça uso da faculdade da desistência da arrematação, o juiz ao seu livre alvedrio, no intuito de aproveitar os atos praticados no leilão, pode convocar os demais ofertantes subsequentes para que demonstrem seu interesse em prosseguir na execução na condição de arrematante.
7.12 - O leiloeiro, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado e efetuar a leitura integral do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. O leiloeiro público oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro.
7.13 - Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual de 5%, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.
7.14 - O coproprietário ou cônjuge alheio à execução, que pretenda exercer o direito de preferência na arrematação do bem levado a leilão, deverá, previamente, requerer sua habilitação junto ao leiloeiro oficial, por meio de solicitação formal (contato@dgleiloes.com.br), no prazo de 24h antes da realização do leilão.
7.15 - Tratando-se de alienação de vaga de garagem, deverá ser observado o disposto no art. 1.331, §1°, do Código Civil, devendo o interessado verificar previamente as regras estabelecidas na Convenção do Condomínio, não sendo admitidas reclamações posteriores à realização do leilão.
7.16 - Durante a realização do leilão, o participante que impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar arrematantes por oferecimento de vantagens ou qualquer outro meio ilícito, além da reparação cível, artigos 186 e 927 do Código Civil, está sujeito às sanções previstas nos artigos 335, 337-F, 337-K e 358 do Código Penal.

08 - DA RESOLUÇÃO DAS QUESTÕES INCIDENTAIS

8.1 - Eventuais controvérsias surgidas no curso do leilão, inclusive quanto à participação dos interessados licitantes e à admissibilidade do lanço inferior ao valor da avaliação (no segundo leilão), serão imediatamente submetidas ao crivo judicial.
8.2 - Quaisquer esclarecimentos, bem como cópias do Edital com o(s) bem(ns) a serem leiloados poderão ser obtidos diretamente com o Leiloeiro, por e-mail: *contato@dgleiloes.com.br*, site: *www.danielgarcialeiloes.com.br*, ou pelos telefones 0800 278 7431 ou (48) 99138-6012.
8.3 - Ficará à disposição das partes no site www.danielgarcialeiloes.com.br o resultado do leilão, por 24 (vinte e quatro) horas, após o evento, para que as mesmas tenham ciência.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE SANTA CATARINA

Processo n. 0323425-93.2018.8.24.0038
Exequente: Incomm Brasil Pre Pago Ltda.
Executados: **Elias & Duarte Ltda.**, **Lox Têxtil Comércio de Roupas Ltda.**, **Rafael José Leal** e **Rogério José Elias**.
Bens: **01)** 01 (um) apartamento, n. 301-B, localizado no 4º Pavimento, do Bloco B, do Condomínio Portal de Nossa Senhora Aparecida, situado a Rua Barbosa, 1431, bairro Costa e Silva, em Joinville/SC, com área privativa de 54,61m², área de uso comum de 16,68m², somando a área total de 71,29m², a qual corresponde a uma fração ideal do terreno e coisas comuns de 1,25% (49,68m²) e 01 (uma) vaga de garagem n. 301-B, matriculados sob o n. 83.839 no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC. Ônus: alienado fiduciariamente em favor de Bradesco Administradora de Consórcios Ltda., conforme ofício expedido no evento 453 do processo, o contrato de alienação fiduciária foi quitado; registro de ação de execução n. 5095250-18.2024.8.24.0930, que tramita no 18º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário/SC. Avaliado R$ 340.000,00, em 01/09/25, corrigido R$ 357.300,00, em 31/10/26; **02)** 01 (um) apartamento, n. 02, localizado no térreo, do Edifício Residencial Strasbourg, situado a Rua Hugo Polzin, 41, bairro Santo Antônio, em Joinville/SC, com área total de 38,667m², área privativa de 29,925m², área comum de 8,742m², fração ideal 5,480% do terreno, matriculado sob o n. 152.684 no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC. Ônus: registro de ação de execução n. 5095250-18.2024.8.24.0930, que tramita no 18º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário/SC. Avaliado R$ 125.000,00, em 04/10/23, corrigido R$ 143.000,00, em 31/10/26; **03)** direitos que o executado Rafael José Leal possui sobre 01 (um) apartamento, n. 209, do Condomínio Álgebra, situado a Rua Otto Nass, 414, bairro Bom Retiro, em Joinville/SC, com área total de 48,30m², área privativa de 34,46m², área de uso comum de 13,84m², fração ideal de 1,52% equivalente a 19,38m² do terreno, matriculado sob o n. 132.741 no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC. Ônus: alienado fiduciariamente em favor de Bradesco Administradora de Consórcios Ltda., conforme ofício expedido no evento 453 do processo, o credor fiduciário informou que o contrato foi quitado e grupo encerrado; registro de ação de execução n. 5095250-18.2024.8.24.0930, que tramita no 18º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário/SC. Avaliado R$ 165.000,00, em 16/11/23, corrigido R$ 188.500,00, em 31/10/26; **04)** 01 (um) terreno, correspondente ao lote n. 02, da quadra n. 021, do Loteamento Jardim Santo Antônio, situado no lugar Itinga, em Araquari/SC, com área total de 488,00m², e as seguintes confrontações: medindo de frete em duas linhas, sendo a primeira medindo 11,00m, e a segunda medindo 9,42m para o lado ímpar da Rua E; medindo 18,00m de largura nos fundos, confrontando com parte do lote n. 03; medindo 28,08m de extensão do lado direito, de quem de frente olha o imóvel, confrontando com o lote n. 01; e medindo 27,00m de extensão do lado esquerdo, confrontado com a Rua I, onde faz esquina, matriculado sob o n. 14.145 no Ofício de Registro de Imóveis de Araquari/SC. Ônus: registro de ação n. 0300247-51.2017.8.24.0103, que tramitou na 1ª Vara de Araquari/SC (processo arquivado). Avaliado R$ 120.000,00, em 10/01/24, corrigido R$ 136.200,00, em 31/10/26; **05)** 01 (uma) vaga de garagem, n. 08, localizada no pavimento térreo, do Residencial La Liberté, situado a Rua Marechal Hermes, 1050, bairro Glória, em Joinville/SC, com área total de 14,03m², área privativa de 12,25m², área comum de 1,78m², fração ideal de 0,299% equivalente a 2,3066355m² do terreno, matriculada sob o n. 156.643 no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC. Ônus: registro de ação de execução n. 5095250-18.2024.8.24.0930, que tramita no 18º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário/SC. Avaliado R$ 40.000,00, em 05/12/23, corrigido R$ 45.700,00, em 31/10/26; **06)** direitos que o executado Rafael José Leal possui sobre 01 (um) apartamento, n. 101-5, localizado no Condomínio Residencial Cidade das Flores, situado a Rua Guilherme Schroeder, bairro Costa e Silva, em Joinville/SC, com área privativa de 66,16m², área de uso comum de 6,43m², somando a área total de 72,59m², matriculado sob o n. 91.912 no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC. Ônus: alienado fiduciariamente em favor de Bradesco Administradora de Consórcios Ltda.; registro de ação de execução n. 5095250-18.2024.8.24.0930, que tramita no 18º Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário/SC. Avaliado R$ 271.941,41, 03/09/25, corrigido R$ 285.800,00, em 31/10/26; **07)** direitos que o executado Rafael José Leal possui sobre 01 (um) apartamento, n. 401, localizado no 4º andar, do Condomínio Residencial Lido Di Classe, situado na Rua Wolfang Amon, 56, bairro Costa e Silva, em Joinville/SC, com área privativa de 67,03m², área de uso comum de 13,50m², área total de 80,53m², fração ideal do terreno de 12,67% equivalente a 73,49m² do terreno, matriculado sob o n. 119.284 no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC. Ônus: alienado fiduciariamente em favor de Bradesco Administradora de Consórcios Ltda., e conforme informação do credor

fiduciário no evento 453 do processo o o contrato está quitado, remanescendo um valor disponível de R$ 2.609,95 referente a fundo de reserva; registro de ação de execução n. 5095250-18.2024.8.24.0930, que tramita no 18° Juízo da Vara Estadual de Direito Bancário/SC. Avaliado R$ 275.517,99, 03/09/25, corrigido R$ 289.500,00, em 31/10/26. Total da avaliação R**$ 1.446.000,00 (um milhão quatrocentos e quarenta e seis mil reais).**

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, na sede deste juízo. Mais informações com o Leiloeiro Oficial pelos telefones 0800 278 7431 e (48) 99138-6012. e-mail: contato@dgleiloes.com.br - site: www.danielgarcialeiloes.com.br. Joinville, 13 de novembro de 2026. Eu, ..., Chefe de Cartório, o conferi.

Luís Paulo Dal Pont Lodetti
Juiz de Direito

acesse o leilão