PÁGINA DE SEPARAÇÃO
(Gerada automaticamente pelo sistema.)

Documento 2

Tipo documento:
EDITAL

Evento:
COMUNICAÇÕES - REFER. AO EVENTO: 251

Data:
23/10/2026 17:19:27

Usuário:
PERSC000281 - GABRIEL MAZZOLLI DAMIANI

Processo:
5025423-50.2019.8.24.0038

Sequência Evento:
261

ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
2ª VARA CÍVEL
COMARCA DE JOINVILLE

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

O JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOINVILLE, NA FORMA DA LEI, FAZ SABER a todos quanto o presente Edital tiver conhecimento que esta Vara levará à alienação em **leilão público eletrônico (on-line)**, sob as condições adiante descritas, o bem penhorado no processo abaixo relacionado:

1º Pregão: dia **04/12/2026**, a partir das **13h30min**, horário de Brasília/DF, por preço igual ou superior à avaliação do bem.

2º Pregão: dia **11/12/2026**, a partir das **13h30min**, horário de Brasília/DF, caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do bem no 1º pregão, momento em que se fará a venda pelo maior lanço, podendo o bem ser alienado por valor não inferior a **82,4%** da avaliação.

Obs.: Os lances eletrônicos poderão ser iniciados a partir do momento em que o presente Edital estiver publicado no site **http://www.mazzollileiloes.com.br e a declaração do lanço vencedor somente ocorrerá após a abertura dos pregões nas datas e horários acima referenciados, oportunidade em que poderão ser ofertados novos lances. O incremento será definido pelo Leiloeiro e será de até 1% sobre o valor de avaliação do bem.**

Leilão exclusivamente via internet (*on-line*): www.mazzollileiloes.com.br

Os lanços eletrônicos deverão observar os horários e prazo de abertura para o 1º e 2º pregão, sendo que estes serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante.

Leiloeiro Público Oficial/Nomeado: **Gabriel Mazzolli Damiani**, AARC /281.
Remuneração do Leiloeiro: Cabe ao arrematante o pagamento da comissão do leiloeiro estabelecida em **5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação.**

OBSERVAÇÕES DO LEILÃO ON-LINE:

1. Para apresentação de lance, o interessado deverá fazer seu cadastramento prévio (até 48 horas antes da data agendada para o apregoamento virtual).
2. Os cadastros ficam sujeitos à aprovação no endereço eletrônico: www.mazzollileiloes.com.br
3. O horário previsto no Edital é referencial para que se faça o apregoamento virtual de cada lote, sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao término do leilão, o horário de fechamento será prorrogado em 03 (três) minutos, e assim sucessivamente, para que todos os interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances de forma igualitária.
4. O encerramento do leilão se iniciará a partir da data e horário acima estabelecidos. Avisos visuais e sonoros indicarão aos usuários que os lotes estão sendo fechados em ordem crescente, iniciando-se a contagem regressiva de três minutos a partir do primeiro lote do Edital, quando houver múltiplos lotes, que poderá ser prorrogada por mais três minutos a cada nova oferta, sucessivamente. Encerrado o primeiro lote, o sistema passará imediatamente ao fechamento do segundo lote, nos mesmos termos e assim continuamente até o último lote.
5. Não se trata de Leilão meramente eletrônico e por isso não se faz uso de contagem nem cronometragem regressiva ao encerramento dos lotes, uma vez que é o próprio controle humano do profissional Leiloeiro Público quem confirma a venda.
6. O participante inadimplente estará sujeito às sanções estabelecidas pelo juízo e terá seu login/senha excluído definitivamente dos cadastros do sítio: ***www.mazzollileiloes.com.br*;**
7. Todos os lances ficarão sujeitos à análise do Juízo, servindo o lance mínimo apenas como parâmetro para o início da disputa.
8. As pessoas físicas e jurídicas que tiverem seu cadastro online aprovado estarão, automaticamente, outorgando poderes ao leiloeiro oficial para assinar em seu nome o Auto de Arrematação.

9. A modalidade eletrônica de leilão será aberta para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data designada para o início do período em que se realizará o leilão.

DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO:

Pessoa Física: Documento de identidade: RG (CNH e/ou Cédula de Identidade), CPF e Comprovante de Endereço emitido há no máximo 60 (sessenta dias) da data de realização do Leilão.

Pessoa Jurídica: Cartão de CNPJ, Contrato Social e Alterações (se for o caso) e mais todos os documentos exigidos do participante "Pessoa Física".

*As pessoas físicas e jurídicas que tiverem seu cadastro online aprovado, automaticamente outorgarão poderes ao leiloeiro oficial para assinar em seu nome o Auto de Arrematação.

ADVERTÊNCIAS GERAIS:

a) Por meio deste, ficam intimadas as partes, os devedores e seus cônjuges/companheiros, da presente alienação judicial (art. 889, I e parágrafo único do CPC/2015);

b) Os possíveis credores com garantia real, fiduciária, com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução, os usufrutuários, credores de condomínio, senhorio direto que não foram intimados pessoalmente, ficam, neste ato, intimados da alienação judicial, assim como o(s) coproprietário(s) de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal (art. 889, II, III e V, do CPC/2015);

c) Compete ao interessado na arrematação verificar: a) se há pendências/dívidas condominiais, em se tratando de bem imóvel, por se tratar de obrigação *propter rem*; e/ou b) o estado de conservação do(s) bem(ns), o qual será vendido no estado em que se encontra.

d) Aplica-se à arrematação a regra do Art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

e) Não cabe ao Leiloeiro Oficial qualquer responsabilidade acerca de divergências contidas no Edital, tampouco quanto a possíveis reparos, encargos sociais, transporte e transferência patrimonial. Os bens serão alienados “ad corpus”, sendo que as descrições contidas no presente edital possuem caráter meramente enunciativo.

f) Cabe ao(s) arrematante(s) arcar com as despesas de transferência do(s) bem(ns), bem como providenciar os meios para removê-lo(s);

g) Devido à suscetibilidade de falhas técnicas, o Leiloeiro não se responsabiliza pelo funcionamento do computador do pretenso arrematante, instabilidade de conexão na internet, nem por incompatibilidade de software em seu aparelho;

h) Direito do Cônjuge/Coproprietário: se for o caso, sem prejuízo de seu direito de preferência na arrematação, em igualdade de condições (CPC, art. 843, §1º), o cônjuge ou coproprietário pode optar por receber a sua quota-parte calculada sobre o valor da avaliação do bem alienado judicialmente (CPC, art. 843, §2º). Neste caso, para que sejam satisfeitos os demais proprietários e, ao mesmo tempo, obtido um resultado útil da alienação judicial, o lance mínimo admissível, em segundo leilão, deverá equivaler: **h.1)** no que se refere à quota da parte executada, a um valor mínimo de 50% (cinquenta por cento) da avaliação de tal quota; **h.2)** no que se refere às demais quotas (pertencentes a outros proprietários), a um valor mínimo de 100% (cem por cento) da avaliação de tais quotas. O coproprietário, com direito de preferência, fica dispensado de apresentar o preço equivalente ao valor de sua própria quota-parte (bastará, para adquirir a totalidade do bem, assim, que pague o valor faltante para completar o total da arrematação).

i) Vaga de Garagem: o interessado deve ter conhecimento do disposto no art. 1.331, § 1º, do Código Civil: “As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)”.

DO PAGAMENTO: o interessado em apresentar lance no site está ciente de que sua proposta deverá ser para pagamento à vista, mediante expedição, pelo Leiloeiro, de guia judicial para pagamento em até 24 horas, nos termos do art. 892, do CPC, a qual será enviada após a finalização do certame por e-mail ao arrematante. Obs.: na eventualidade de propostas para pagamento parcelado, deverão ser observados os requisitos estabelecidos em lei, nos termos do art. 895, do Código de Processo Civil, bem como, cientifica-se que o proponente/interessado deverá: a) enviar sua proposta parcelada, devidamente assinado, até às **13h29** do dia designado para o pregão e em formato PDF; b) manter-se em contato com o leiloeiro sobre eventuais propostas em valor superior à sua protocolada, não sendo de responsabilidade do Leiloeiro o repasse dessas informações. **1.2) Não** serão aceitas mais propostas parceladas, em observância ao disposto no art. 895, § 7º, do CPC, caso haja lance no site.

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL nº 5025423-50.2019.8.24.0038
Exequente(s): CONDOMINIO RESIDENCIAL SPAZIO JOVITA
Advs.: Rodrigo Oenning (SC024684) e Christian Eising Oenning (SC041509)
Executado(s): OSAIR DE BORBA JUNIOR

Bem: 01 (uma) Unidade autônoma designada pelo **Apartamento n° 304**, situado no 3º pavimento do Bloco 27 do Condomínio Residencial Spazio Jovita, localizado na Rua Princesa Mafalda, 474, Floresta, Joinville/SC, possuindo uma área construída privativa de utilização exclusiva de 42,8500m², área de uso comum coberta de 17,8431m², área total construída de 72,6931m² e **ainda vaga de estacionamento coberta n° 534** com 12.0000m², área comum descoberta de 6,3175m², perfazendo a área correspondente ou global de 79,0106m², com fração ideal do solo e partes comuns de 0,001932234 e quota do terreno de 73,0862m². O empreendimento encontra-se localizado no terreno situado nesta cidade de Joinville/SC, fazendo frente à Oeste para Rua Copacabana, com 96,00 metros, tendo de fundos pelo lado direito de quem da rua olha à Sul, três linhas, a primeira medindo 353,00 metros, a segunda com uma deflexão à esquerda medindo 62,00 metros e a terceira linha segue com uma deflexão à direita medindo 118,35 metros, confrontando com terras de Oceano Confecção Surfwear Ltda. - edificação nº 2143, Oceano Confecção Surfwear Ltda., s/nº, Oceano Confecção Surfwear Ltda., s/nº, Eduardo Sampaio Mafra - edificação nº 103, Douglas Schmitt - edificação nº 123, Carlos Roberto Bezerra - edificação nº 141, Curt Nass - edificação nº 155, Alcione José Cercal - edificação nº 167, Rodrigo Leu, Marcia Alessandra Silveira - edificação nº 181, Marcio Adriano Palmeira - edificação nº 195, Leonardo Rohregger - edificação nº 207, Diogenes dos Santos Farias - edificação nº 226, Adelirio Pereira Martins - edificação nº 233, Edenilson Jose Cordeiro - edificação nº 245, Luiz Carlos de Souza - edificação nº 257, Clednilson Cordeiro de Oliveira - edificação nº 269, Município de Joinville, s/nº, Município de Joinville - edificação s/nº; e pelo lado esquerdo de quem da rua olha à Norte medindo 471,10 metros, confrontando com terras de Frieda Zabel Fuckner - edificação nº 2055, Antonio José Gonçalves - edificação nº 957, Natalino Petermann - edificação nº 945, Luciano Rodrigo Freski - edificação nº 933, Maria Ivone Borba - edificação nº 921, Gilberto Antonio Mazzocatto, s/nº, Alcides Marques - edificação nº 895, Ambrosio Geronimo de França - edificação nº 887, Nelson Constancio - edificação nº 885, Itamar Fernandes - edificação nº 849, Romualdo Tavares Vieira - edificação nº 837, Inacio Martins - edificação nº 821, Pedro Alvacir Pereira Carvalho - edificação nº 805, Vanessa dos Santos Araujo Rodrigues - s/nº, Francisco Domingos de Borba - edificação nº 697, Ariovaldo Antonio Gomes Mokfa - edificação nº 685, Braz Clerice - edificação nº 673, Celso Dias - edificação nº 691, Paulo Roberto de Souza Barauna - edificação nº 671, Elias Tonolli - edificação nº 657, Zenahides Bargamin - edificação nº 647, João Manoel Vargas - edificação nº 637, Elias de Souza - edificação nº 625, Teodoro Edson de Oliveira - edificação nº 527, Ivone Bertling - edificação nº 515, Jose Chupel e outro - edificação nº 501, Leonel Vieira - edificação nº 487, Jose Manoel de Macedo - edificação nº 471, Adolar Schulz - edificação nº 507, Alberto Jose dos Santos - edificação nº 475, Domingos Amaro - edificação nº 442; fazendo o travessão de fundos à Leste medindo 38,00 metros, confrontando com Rua Princesa Mafalda; contendo a área total de 37.824,69 metros quadrados. Matriculado sob o n. 44.100 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville. Obs do Oficial de Justiça: o imóvel conta com 02 quartos, 01 banheiro, cozinha, sala e 01 garagem. O Condomínio Residencial Spazio Jovitá conta com portaria 24h, piscina, salão de festas, brinquedoteca, playground, quadra poliesportiva, bicicletário, quiosque com churrasqueira e espaço de área verde. Localizado em região residencial a 02 minutos da BR 101, com fácil acesso aos principais pontos de comércio, ao lado do Colégio Municipal Professora Virginia Soares, próximo a padaria, mercado, e com fácil acesso ao centro da cidade. **Ônus:** (R-8) alienação fiduciária em favor da Caixa Economica Federal -CEF; (AV-14) penhora oriunda deste processo de n. 5025423-50.2019.8.24.0038, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC.

Valor da avaliação: R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).
Lance mínimo no 2º pregão: R$ 206.000,00 (duzentos e seis mil reais).

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. Informações com o Leiloeiro Oficial pelo telefone (48) 4104.2701 ou (48) 99957-8944 ou no endereço eletrônico: suporte@mazzollileiloes.com.br. Sítio: www.mazzollileiloes.com.br. Joinville, 23 de outubro de 2026. Eu, _____, Chefe de Cartório, o conferi.

REGINA APARECIDA SOARES FERREIRA
Juíza de Direito