



ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Av. Hermann August Lepper, 980 - Bairro: Saguauçu - CEP: 89221902 - Fone: (47) 3130-8764 - www.tjsc.jus.br - Email: joinville.civel6@tjsc.jus.br

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5032496-68.2022.8.24.0038/SC

EXEQUENTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL SPAZIO JOVITA

EXECUTADO: ANDRIELI EVELYN BRAZ REINERT

EDITAL PLATAFORMA

JUIZ DO PROCESSO: VIVIANE ISABEL DANIEL SPECK DE SOUZA - Juiz(a) de Direito

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação dos requeridos ANDRIÉLI EVELYN BRAZ REINERT (CPF: 107.113.809-02), bem como de seu cônjuge, se casada for, credor(a) fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ: 00.360.305/0001-04), terceiro(a) interessado CRISTIANO FAGUNDES (CPF: 004.719.969-55), JULIANA RODRIGUEZ FAGUNDES (CPF: 048.594.229-10), PREFEITURA MUNICIPAL DE JOINVILLE (CNPJ: 83.169.623/0001-10), e demais interessados, expedido na AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 5032496-68.2022.8.24.0038, em trâmite na 6ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JOINVILLE/SC, requerida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO JOVITA (CNPJ: 29.215.923/0001-42). A Dra. VIVIANE ISABEL DANIEL SPECK DE SOUZA, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, 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 DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE - Unidade autônoma, designada Apartamento nº102, situado no 1º pavimento térreo do Bloco 22 do SPAZIO JOVITÁ, localizado na Rua Princesa Mafalda, s/nº, Bairro: Floresta, nesta cidade de Joinville/SC, possuindo uma área construída privativa de utilização exclusiva de 42,8500m², área de uso comum coberta de 16,0898m², área total construída de 58,9398m², e ainda vaga de estacionamento descoberta nº 152 com 12,0000m², área comum descoberta de 5,6968m², perfazendo a área correspondente ou global de 76,6366m², com fração ideal do solo e partes comuns de 0,001742373 e quota do terreno de 65,9047m². 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 Carlos Roberto Bezerra edificação nº 141, Curt Nass edificação nº155, 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, Antônio José Gonçalves edificação nº 957, Natalino Petermann - edificação nº 945, Luciano Rodrigo Freski - edificação nº 933, Maria Ivone Borba edificação nº 921, Gilberto Antônio Mazzocatto, s/nº, Alcides Marques - edificação nº 895, Ambrosio Geronimo de França - edificação nº 887, Nelson Constâncio 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 Antônio 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. Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 43.990 do 02º CRI de Joinville/SC. OBS: Foi expedida averbação pela Prefeitura Municipal de Joinville (AV.08 de 23/07/2018, matrícula 43990), para constar que o imóvel possui o nº 474 da Rua Princesa Mafalda, bairro Floresta. ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 43990, conforme R.06 (24/10/2017), Alienação fiduciária junto à Caixa Econômica Federal. AV.10 (16/03/2023), PENHORA, Processo nº 5029341-62.2019.8.24.0038, 2ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC. AV.11 (18/03/2024), PENHORA EXEQUENDA (sobre direitos da fiduciante). DÉBITOS DO IMÓVEL: (i) Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal no valor de R\$ 117.124,29 (atualizado até 01/2026 – Evento 174); (ii) Débitos condominiais no montante de R\$ 80.998,60 (atualizado até 07/2026 – Evento 221); e (iii) IPTU no valor de R\$1.162,90 (atualizados até 03/2026 – Evento 197, sendo R\$414,89 referente ao ano de 2024, R\$396,34 ao ano de 2025 e R\$351,67 ao ano base de 2026). OBS: (i) Os débitos serão satisfeitos com o produto da arrematação, observada a ordem de preferência legal. (ii) O arrematante ficará sub-rogado nos débitos de natureza propter rem (condomínio) e nos gravames fiduciários/hipotecários (financiamento). Na hipótese de o preço da arrematação não ser suficiente para a liquidação total das dívidas atualizadas perante a Caixa Econômica Federal e o Condomínio, a diferença apurada deverá ser integralmente



adimplida pelo arrematante, sem direito a retenção ou compensação sobre o valor do lance. (ii) Os valores apresentados são meramente informativos e estarão sujeitos a atualização monetária, juros e encargos até a data da efetiva quitação. VISITAÇÃO: Não há visitação. 2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 175.000,00 (maio/2025 - que será atualizada a época da alienação Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSC). 3 - DÉBITO EXEQUENDO (CONDOMINIAL) - R\$ 80.998,60 (outubro/2025). 4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 02/10/2026 às 10h30min, e termina em 05/10/2026 às 10h30min; 2ª Praça começa em 05/10/2026 às 10h31min, e termina em 26/10/2026 às 10h30min. 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 80% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nos leilões 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 leiloeira, 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 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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ). A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. 9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, 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 aquela que der causa ao cancelamento. 10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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 CPC). 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@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br. 13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.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 o(a) leiloeiro(a) 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@portalzuk.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. Fica a requerida ANDRIÉLI EVELYN BRAZ REINERT, credor(a) fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, terceiro(a) interessado CRISTIANO FAGUNDES, JULIANA RODRIGUEZ FAGUNDES, PREFEITURA MUNICIPAL DE JOINVILLE, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 07/02/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Joinville, 16 de julho de 2026.

Documento eletrônico assinado por **SIMONE WILDNER**, 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 **310098620253v3** e do código CRC **f7085310**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): SIMONE WILDNER
Data e Hora: 21/07/2026, às 13:36:54

5032496-68.2022.8.24.0038

310098620253 .V3