

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO DE BEM IMÓVEL

**Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF.*

PARA CONHECIMENTO DOS INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO EXECUTADO E DEMAIS INTERESSADOS

O MM. Juiz de Direito **DR. DANIEL RADUNZ**, da 8ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC, FAZ SABER que, nos autos do Cumprimento de Sentença nº **5032564-86.2020.8.24.0038**, movido por **CONDOMÍNIO CENTRO COMERCIAL DA EXPOVILLE**, CNPJ nº 79.361.390/0001-85, em face do **ESPÓLIO DE RODRIGO OCTAVIO LOBO**, CPF nº 005.870.529-53, representado por seu inventariante **JOSHUA LOYOLA LOBO**, CPF nº 891.121.729-87, será levado a leilão eletrônico o imóvel penhorado descrito a seguir, em sua integralidade (100%).

CONDUÇÃO DO LEILÃO: Nos termos dos arts. 879, II, 881 e seguintes do CPC e da Resolução CNJ nº 236/2016, o leilão ocorrerá em www.tmleiloes.com.br, sob a condução da Leiloeira Oficial Thais Silva Moreira de Sousa, JUCESC nº 614, escritório na Rua Padre Chico, nº 221, 5º andar, conjunto 515, Perdizes, São Paulo/SP, e-mail thais@tmleiloes.com.br.

O leilão será realizado em **etapa única**, com início em **23/11/2026**, às **14h**, e encerramento em **08/12/2026**, às **14h** (15 dias corridos), admitindo-se lances iguais ou superiores a **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação**, sendo vedado o preço vil (art. 891 do CPC). Não haverá segundo leilão.

DESCRIÇÃO DO BEM:

LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 19.404, DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE/SC – Loja nº 132 do tipo "A" do Centro Comercial da Expoville, localizada no pavimento térreo, com área privativa de 31,50 m², área de uso comum de 25,97 m², perfazendo a área total de 57,47 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,50% do solo (66,490 m²) do terreno situado nesta cidade, à margem leste da Estrada Federal BR 101, Km 39, distando 285,00 metros da Rua XV de Novembro, com área total de 4.432,58 m². Endereço: Rua Quinze de Novembro, nº 4315, Trevo BR 101 Km 39, Glória, Joinville/SC. Proprietário registral: Rodrigo Octavio Lobo (R.1/19.404), falecido, representado nos autos por seu espólio. Objeto da alienação: o imóvel em sua integralidade (100%).

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO PARA OUT/26: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), apurado em laudo de avaliação do oficial de justiça de 26/05/2026 (evento 176), pelo método comparativo de dados de mercado.

VALOR MÍNIMO PARA LANCES (50%): R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), correspondente a 50% do valor da avaliação (decisão do evento 198).

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 77.986,50 (setenta e sete mil, novecentos e oitenta e seis reais e cinquenta centavos), atualizado até 14/04/2026 (cálculo do evento 163), sem prejuízo de atualização até a data da alienação.

ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (art. 886, VI, do CPC): Constan da matrícula: AV.3/19.404, arrolamento de bens promovido pela Receita Federal (Delegacia de Joinville), com a exigência de comunicação à Delegacia da alienação, transferência ou oneração do bem; e AV.4/19.404, penhora destes autos, em face de Rodrigo Octavio Lobo e Maria Lúcia Madeira Lobo, tendo como depositário fiel o exequente. A penhora anterior (R.2/19.404, execução fiscal municipal) foi cancelada pela AV.6/19.404. Débitos condominiais: os cobrados nesta execução, acima indicados, e as parcelas posteriores, ainda não apuradas. Débitos de IPTU: sem informação nos autos. Informa-se a existência do inventário do executado (autos nº 0045758-74.2002.8.24.0038, Vara de Sucessões e Registros Públicos de Joinville). Outras ações ou recursos pendentes sobre o bem: sem informação nos autos. Ocupação: sem informação nos autos. Eventuais créditos que recaiam sobre o bem sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, § 1º, do CPC e art. 130, parágrafo único, do CTN).

DA MODALIDADE DO LEILÃO: O leilão será realizado exclusivamente de forma **eletrônica**, com recepção de lances durante todo o período indicado, a partir da publicação do edital. Caso seja impossível a realização por meio eletrônico, a leiloeira comunicará o Juízo com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, hipótese em que o leilão será presencial, em praça única, com lance mínimo de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (R\$ 150.000,00), mediante novo edital com indicação de local, dia e hora (art. 886, IV e V, do CPC).

DA ALIENAÇÃO DIRETA: Encerrado o leilão sem lances nas condições deste edital, eventuais propostas, com valor e forma de pagamento, poderão ser apresentadas por escrito diretamente à leiloeira, em até 90 (noventa) dias úteis contados do encerramento do leilão, para certificação e apreciação pelo Juízo. Havendo mais de uma proposta, sem que seja possível aferir tecnicamente a melhor, será designado novo leilão (decisão do evento 79).

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A leiloeira publicará o edital em seu sítio eletrônico, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data inicial do leilão (art. 887, § 1º, do CPC e art. 20 da Resolução CNJ nº 236/2016), e poderá realizar publicidade extraordinária nos veículos de comunicação locais, comprovando a publicidade nos autos. O edital será encaminhado à Vara para publicação no Diário da Justiça Eletrônico e afixação no local de costume, tudo nos termos dos arts. 886, 887 e 889 do CPC.

DOS LANCES ELETRÔNICOS: Os interessados deverão cadastrar-se e habilitar-se previamente na plataforma www.tmleiloes.com.br, observadas suas regras de participação, sendo os lances registrados com rastreamento do IP do usuário (art. 27 da Resolução CNJ nº 236/2016). O incremento entre lances será divulgado no ambiente do leilão. O imóvel será alienado no estado em que se encontra, incumbindo ao interessado examiná-lo previamente.

DO PAGAMENTO: O preço à vista será pago de imediato pelo arrematante, após a aceitação do lance, mediante guia de depósito judicial em subconta vinculada ao processo (arts. 23 e 24 da Resolução CNJ nº 236/2016). Proposta de pagamento parcelado dependerá de petição ao Juízo, apresentada até o início do leilão, e do

atendimento ao art. 895 do CPC: entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance e saldo em até 30 (trinta) meses, com correção monetária, garantido por hipoteca do próprio imóvel, a ser averbada pelo arrematante, às suas expensas (a proposta deverá indicar prazo, modalidade, indexador e condições de pagamento - art. 895, § 2º). A apresentação da proposta não suspende o leilão (art. 895, § 6º, do CPC), e o lance à vista prevalece sobre a proposta parcelada (art. 895, § 7º, do CPC). O atraso no pagamento de qualquer parcela sujeita o arrematante à multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou a promover a execução do valor devido (art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: A comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, fixada na decisão do evento 79, será suportada pelo arrematante, além do lance (art. 884, parágrafo único, do CPC), e paga diretamente à leiloeira. Todas as despesas relativas à realização do leilão inserem-se na remuneração da leiloeira. Não será devida comissão em caso de resultado negativo do leilão, anulação da arrematação ou desistência da execução antes dos atos preparatórios; anulada ou ineficaz a arrematação, a comissão será devolvida ao arrematante, corrigida. Havendo suspensão ou extinção da execução por acordo judicial ou extrajudicial após iniciados os atos preparatórios da hasta pública, a leiloeira fará jus à metade da remuneração (decisão do evento 79).

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Caberão ao arrematante o ITBI, as custas e os emolumentos de registro da carta de arrematação e de cancelamento das averbações incidentes sobre o imóvel, bem como as despesas de eventual regularização documental. Débitos tributários anteriores à arrematação sub-rogam-se no preço (art. 130, parágrafo único, do CTN). Débitos condominiais, de natureza propter rem, também se sub-rogam no preço da arrematação (art. 908, § 1º, do CPC). O imóvel é vendido no estado em que se encontra, não cabendo reclamação posterior quanto ao estado de conservação ou a características não descritas neste edital, ressalvadas as hipóteses legais.

DA ARREMATÇÃO: A arrematação será documentada em auto, lavrado de imediato pela leiloeira, que colherá a assinatura do arrematante e o apresentará nos autos para assinatura pelo Juiz, observados os arts. 901 e 903 do CPC. Transcorrido o prazo de 10 (dez) dias do aperfeiçoamento da arrematação sem alegação de invalidade, ineficácia ou resolução, será expedida a carta de arrematação e a ordem de imissão na posse. O produto da alienação será depositado na conta única do Poder Judiciário, em subconta vinculada ao processo, com prestação de contas pela leiloeira nos 2 (dois) dias subsequentes ao depósito (art. 884, V, do CPC).

DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados, pelo presente edital, caso não o sejam pessoalmente ou por seu procurador (art. 889, I, do CPC): o executado **ESPÓLIO DE RODRIGO OCTAVIO LOBO**, na pessoa de seu inventariante JOSHUA LOYOLA LOBO (CPF nº 891.121.729-87), **MARIA LÚCIA MADEIRA LOBO** (CPF nº 584.821.999-00), viúva e ex-inventariante do espólio, apontada como executada na AV.4/19.404 da matrícula que figura como executada na AV.4/19.404; o exequente; a Receita Federal, em razão do arrolamento da AV.3/19.404; e os demais interessados previstos no art. 889

do CPC. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou não sendo encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital (art. 889, parágrafo único, do CPC).

DA REMIÇÃO: Até a assinatura do auto de arrematação, o executado poderá remir a execução, pagando a dívida atualizada, custas processuais e honorários advocatícios (art. 826 do CPC).

DA VISITAÇÃO E DOS ESCLARECIMENTOS: Visitas mediante prévio agendamento com a leiloeira, sujeitas à possibilidade de acesso ao imóvel. Informações: Thais Silva Moreira de Sousa, telefone/WhatsApp (11) 98041-0036, thais@tmleiloes.com.br e www.tmleiloes.com.br.