

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO DE BEM IMÓVEL

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

PARA CONHECIMENTO DOS INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS, DOS COPROPRIETÁRIOS E DEMAIS INTERESSADOS

O MM. Juiz de Direito **DR. LUÍS PAULO DAL PONT LODETTI**, da 4ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC, FAZ SABER que, nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº **5013095-20.2021.8.24.0038**, movida por **EDIFÍCIO GESTÃO DE CONDOMÍNIO COMERCIAL LTDA**, CNPJ nº 21.739.600/0001-46, em face de **JAIR GONÇALVES DA ROCHA**, CPF nº 004.464.818-90, **IRACEMA PAVANELLO ROCHA**, CPF nº 068.286.948-13, e **JACQUELINE SANTANA DOS SANTOS**, CPF nº 746.770.559-04, será levado a leilão o imóvel descrito a seguir, em sua integralidade (100%), em razão da penhora da fração ideal de 10% pertencente ao coexecutado Jair Gonçalves da Rocha, reservando-se aos coproprietários alheios à execução o equivalente às suas quotas-partes sobre o produto da alienação (art. 843, caput, do CPC).

CONDUÇÃO DO LEILÃO: Nos termos dos arts. 879, II, 881 e seguintes do CPC, o leilão ocorrerá na modalidade online no site 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 1º leilão terá início em **23/11/2026, às 14h**, e será encerrado em **30/11/2026, às 14h**, admitindo-se lances iguais ou superiores ao valor da avaliação atualizada do imóvel (100%). Não havendo licitantes, o 2º leilão terá início em **08/12/2026, às 14h**, e será encerrado em **15/12/2026, às 14h**. Nesse segundo leilão, serão admitidos lances iguais ou superiores a 95% da avaliação atualizada do imóvel (R\$ 253.768,55), valor composto por R\$ 240.412,31 (90% da avaliação), que assegura aos coproprietários alheios à execução o equivalente às suas quotas calculadas sobre o valor da avaliação (art. 843, § 2º, do CPC), acrescido de R\$ 13.356,24 (50% do valor de R\$ 26.712,48, correspondente à quota do executado), de modo a afastar o preço vil (art. 891, parágrafo único, do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM:

LOTE ÚNICO: MATRÍCULA Nº 50.600, DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SUMARÉ/SP - Lote de terreno sob nº 12 da quadra 27, do loteamento denominado "Jardim Dall'Orto 1ª parte", situado no distrito de Nova Veneza, município e comarca de Sumaré/SP, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Goianésia (antiga Rua 10), igual medida nos fundos, onde confronta com Arnaldo Campos Dall'Orto, e 25,00 metros de ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote 11 e pelo lado esquerdo com o lote 13, perfazendo área de 250,00 m². Imóvel localizado na Rua Goianésia, 509, Jardim Dall'Orto, Sumaré/SP.

Conforme certidão do oficial de justiça de 13/02/2026, trata-se de imóvel residencial com casa de 2 quartos, sala de televisão, cozinha, sala de jantar e banheiro, havendo nos fundos uma pequena casa de 3 cômodos. Contribuinte municipal nº 2.201.0458.012.5. Objeto da alienação: o imóvel em sua integralidade (100%), nos termos da decisão judicial, ficando reservado aos coproprietários alheios à execução o valor correspondente às suas quotas-

partes (90%) sobre o produto da alienação, e destinado à execução o correspondente à quota-parte de 10% do coexecutado Jair Gonçalves da Rocha (art. 843, caput, do CPC).

VALOR DA AVALIAÇÃO (imóvel integral - 100%): R\$ 267.124,79 (duzentos e sessenta e sete mil, cento e vinte e quatro reais e setenta e nove centavos), atualizada para setembro de 2026.

VALOR CORRESPONDENTE À QUOTA DO EXECUTADO (10%): R\$ 26.712,48 (vinte e seis mil, setecentos e doze reais e quarenta e oito centavos), correspondente a 10% do valor de avaliação atualizado (R\$ 267.124,79). **VALOR RESERVADO AOS COPROPRIETÁRIOS (90%):** R\$ 240.412,31 (duzentos e quarenta mil, quatrocentos e doze reais e trinta e um centavos), correspondente a 90% do valor de avaliação atualizado.

VALOR ATUALIZADO 1º LEILÃO: (imóvel integral - 100%): R\$ 267.124,79 (duzentos e sessenta e sete mil, cento e vinte e quatro reais e setenta e nove centavos), atualizada para setembro de 2026.

VALOR 2º LEILÃO (95%): R\$ 253.768,55 (duzentos e cinquenta e três mil, setecentos e sessenta e oito reais e cinquenta e cinco centavos), correspondente a 95% do valor atualizado do 1º leilão (R\$ 240.412,31 reservados aos coproprietários + R\$ 13.356,24 referentes a 50% da quota do executado).

SITUAÇÃO REGISTRAL E ÔNUS: Consta da Matrícula nº 50.600 do CRI de Sumaré/SP que, por óbito de MANOEL GONÇALVES DA ROCHA (falecido em 13/08/1995), o imóvel foi partilhado (R.3/50.600) na proporção de 50% à viúva meeira HELENA MARGARIDA LIMA DA ROCHA e 50% aos herdeiros, em partes iguais de 10% cada: FABIANE ROCHA, CARLOS GONÇALVES DA ROCHA, ANTONIO GONÇALVES DA ROCHA, JAIR GONÇALVES DA ROCHA e JOSÉ GONÇALVES DA ROCHA SOBRINHO. Por óbito de HELENA MARGARIDA LIMA DA ROCHA (falecida em 22/07/2013), sua meação (50%) foi partilhada (R.5/50.600) na proporção de 25% a cada um dos herdeiros FABIANE ROCHA e CARLOS GONÇALVES DA ROCHA. Assim, a titularidade atual do imóvel é: FABIANE ROCHA (35%), CARLOS GONÇALVES DA ROCHA (35%), ANTONIO GONÇALVES DA ROCHA (10%), JAIR GONÇALVES DA ROCHA (10% - quota do executado) e JOSÉ GONÇALVES DA ROCHA SOBRINHO (10%). Constan ainda averbadas: AV.7/50.600, indisponibilidade de bens de Carlos Gonçalves da Rocha (Processo nº 0014207-48.2019.8.26.0451, 1º Ofício Cível de Piracicaba/SP); AV.8/50.600 e AV.9/50.600, indisponibilidade de bens de Jair Gonçalves da Rocha (Processos nºs 0000207-24.2022.5.12.0016 (2ª Vara do Trabalho de Joinville/SC - TRT12) e 0010359-21.2023.5.03.0090 (Vara do Trabalho de Guanhães/MG - TRT3), perante a Justiça do Trabalho); e AV.10/50.600, ajuizamento da presente Ação de Execução de Título Extrajudicial (Processo nº 5013095-20.2021.8.24.0038), movida por Edifício Gestão de Condomínio Comercial Ltda. em face de Jair Gonçalves da Rocha e Iracema Pavanello Rocha e outro. Termo de penhora lavrado em 25/09/2026 (evento 479), figurando como depositários os executados Jair Gonçalves da Rocha e Iracema Pavanello Rocha. A penhora da quota de Jair Gonçalves da Rocha ainda não consta averbada na matrícula (art. 844 do CPC). Consta prenotado, sob nº 506553, em 11/09/2026, título referente ao imóvel, pendente de registro. O valor reservado a Carlos Gonçalves da Rocha ficará à disposição do Juízo, sujeito à indisponibilidade da AV.7/50.600. Débitos tributários: R\$ 1.313,86 (um mil, trezentos e treze

reais e oitenta e seis centavos), aproximadamente. Ações ou recursos pendentes sobre o bem: não constam outras ações ou recursos pendentes sobre o bem. Ocupação: imóvel residencial ocupado por inquilina do executado, a Sra. Ana, que não autorizou o ingresso do oficial de justiça. Segundo a certidão de 13/02/2026, a casa possui 2 quartos, sala de televisão, cozinha, sala de jantar e banheiro, e nos fundos há uma pequena casa com 3 cômodos. A avaliação foi feita por estimativa, sem vistoria interna.

DA RESERVA E DA PREFERÊNCIA: O leilão tem por objeto o imóvel em sua integralidade. O equivalente às quotas-partes dos coproprietários alheios à execução (Fabiane Rocha, Carlos Gonçalves da Rocha, Antonio Gonçalves da Rocha e José Gonçalves da Rocha Sobrinho) recairá sobre o produto da alienação (art. 843, caput, do CPC), não sendo levada a efeito a expropriação por preço inferior ao da avaliação em que o valor auferido seja incapaz de lhes garantir a quota-parte calculada sobre o valor da avaliação (art. 843, § 2º, do CPC). Em igualdade de condições, os coproprietários terão preferência na arrematação do bem (art. 843, § 1º, do CPC).

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A leiloeira publicará o edital na rede mundial de computadores (em seu sítio eletrônico), na sede do juízo e na imprensa ou por outros meios de divulgação, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data marcada (art. 887, §§ 1º, 2º e 5º, do CPC), comprovando a publicidade nos autos; o cartório promoverá a publicação no mural e as intimações necessárias, tudo nos termos dos arts. 886 e 889 do CPC.

DOS LANCES ELETRÔNICOS: Os interessados deverão cadastrar-se e habilitar-se previamente na plataforma www.tmlleiloes.com.br, observadas suas regras de participação. O incremento entre lances será divulgado no ambiente do leilão. O bem será alienado no estado físico, possessório e documental em que se encontra, incumbindo ao interessado examiná-lo previamente.

DO PAGAMENTO: O preço à vista deverá ser pago de imediato, por depósito judicial. Proposta parcelada dependerá de petição ao Juízo, apresentada até o início do leilão respectivo, e do atendimento ao art. 895 do CPC: entrada mínima de 25% do valor do lance no mesmo prazo e saldo em até 30 meses, corrigido monetariamente pelo índice TJ/SC (a proposta deverá indicar prazo, modalidade, indexador e condições de pagamento - art. 895, § 2º), garantido por hipoteca judicial do imóvel arrematado, a ser averbada pelo arrematante, às suas expensas. O lance à vista prevalece sobre a proposta parcelada. O atraso no pagamento de qualquer parcela sujeita o arrematante à multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as vincendas (art. 895, § 4º, do CPC).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: A comissão de 5% sobre o valor da arrematação será suportada pelo arrematante, além do lance, e depositada nos autos como condição para a assinatura do auto. A comissão é devida somente em caso de efetiva arrematação (art. 24 do Decreto nº 21.981/32).

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Caberão ao arrematante o ITBI, as custas e os emolumentos de registro e de cancelamento das averbações incidentes sobre o imóvel arrematado, 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: não apurados nos autos; os créditos que recaiam sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se no preço da arrematação (art. 908, § 1º, do CPC).

DA ARREMATÇÃO: A arrematação será documentada em auto, observados os arts. 901 e 903 do CPC. Após a assinatura do auto e o transcurso do prazo de 10 (dez) dias sem impugnação, será expedida a carta de arrematação e, quando cabível, o mandado de imissão na posse, sobre o imóvel arrematado.

DAS INTIMAÇÕES: Ficam intimados, pelo presente edital, caso não o sejam pessoalmente: os executados JAIR GONÇALVES DA ROCHA (CPF nº 004.464.818-90), IRACEMA PAVANELLO ROCHA (CPF nº 068.286.948-13) e JACQUELINE SANTANA DOS SANTOS (CPF nº 746.770.559-04); os coproprietários FABIANE ROCHA, CARLOS GONÇALVES DA ROCHA, ANTONIO GONÇALVES DA ROCHA (casado com Rosa Maria de Sousa Rocha) e JOSÉ GONÇALVES DA ROCHA SOBRINHO (este casado com Maria Sueli Castanha Gonçalves da Rocha), ou seus respectivos espólios, herdeiros e sucessores, inclusive para, querendo, exercerem o direito de preferência (art. 843, § 1º, do CPC); e os demais interessados previstos no art. 889 do CPC. Serão comunicados os juízos que decretaram as indisponibilidades averbadas (AV.7, AV.8 e AV.9). Ao revel sem advogado ou não localizado, considera-se feita a intimação por meio deste edital (art. 889, parágrafo único, do CPC).

DA REMIÇÃO: Até a assinatura do auto de arrematação, os executados poderão 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, 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.