ULISSES DONIZETE RAMOS
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

(47) 98827-3500 / (47) 3063-0319
contato@donizetteleiloes.com.br
www.donizetteleiloes.leilao.br
RUA NEPAL, 910, SL 203 - NAÇÕES , BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC - CEP 88338-215

AO JUÍZO DA 4º VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOINVILLE/SC

EDITAL DE LEILÃO ON-LINE E INTIMAÇÃO

1° Leilão: dia 14/12/2026, às 15h
2° Leilão: dia 18/12/2026, às 15h

HORÁRIO DE BRASÍLIA

Modalidade: ON-LINE através do site: www.donizetteleiloes.leilao.br

ULISSES DONIZETE RAMOS, Leiloeiro Público Oficial e Rural, matrículas JUCESC – AARC 309 e FAESC 041, devidamente autorizado pelo Exmo. Sr. Dr. **LUIS PAULO DAL PONT LODETTI,** Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC, **FAZ SABER** a todos quanto o presente Edital o virem ou dele tiverem conhecimento, e, **especialmente, aos executados/devedores** que realizará a alienação em leilão seguindo as normas do CPC, por lanços **ON-LINE**, nas datas, locais, horários supra informados e sob as condições adiante descritas, os bens penhorados no processo a seguir identificado:

AUTOS Nº 5031142-76.2020.8.24.0038/SC
EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL
EXEQUENTE: CONDOCLICK ADMINISTRACAO FINANCEIRA E IMOBILIARIA LTDA
EXECUTADO: CLAUDIO RAFAEL GUTHER

MATRICULA Nº 39.693 – 3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE/SC.

LOTE: APARTAMENTO Nº 307 DO BLOCO 02, LOCALIZADO NO 3º PAVIMENTO – 2º TIPO, COM ÁREA CONSTRUÍDA DE UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA DE 48,1700m², ÁREA DE USO COMUM COBERTA DE 7,6699m², ÁREA TOTALCONSTRUÍDA DE 55,8399m², ÁREA DE USO COMUM DESCOBERTA DE 11,7140m², ÁREA GLOBAL DE 79,5539m², conforme matricula.

Valide aqui
ite documento

Registro de Imóveis do Brasil
3º OFÍCIO DE JOINVILLE - SC

Sandra Mara de Braga - Oficial de Registro
Rua Orestes Guimarães, 538, 3º andar - América
Ed. Level Corporate - CEP: 89204-060
Joinville - Santa Catarina
www.3rijoinville.com.br | cartorio@3rijoinville.com.br
Fone: (47) 3422-0857

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 39.693 datada de 25 de julho de 2014, **(Até Av/R. 6)** conforme imagem abaixo:

uir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/CQJL8-QYAK/-8BW3M-CCWLE

CNM: 108498.2.0039693-41

REGISTRO DE IMÓVEIS - 3ª CIRCUNSCRIÇÃO
CNPJ 83 545 343/0001-69
Oficial: SANDRA MARA DE BRAGA

Livro nº 2 **REGISTRO GERAL** **Ficha 1**

Matrícula nº 39.693 **Joinville, 25 de Julho de 2014**

IMÓVEL: FRAÇÃO IDEAL DO SOLO de 0,007361309, equivalente a **52,3079 m²** do **TERRENO** com área total de **7.105,79 m²**, situado nesta cidade de Joinville/SC, fazendo frente para a Rua Elizabeth Rech, confrontando-se com a Rua Juvenal Macedo, sobre o qual **será edificado o Spazio Jardim de Gotemburgo,** com acesso pela Rua Elizabeth Rech, situado nesta cidade de Joinville/SC, e cuja fração ideal do solo **CORRESPONDERÁ** ao **APARTAMENTO Nº307** do **BLOCO 02,** localizado no 3º pavimento - 2º Tipo, com área construída de utilização exclusiva de 48,1700 m², área de uso comum coberta de 7,6699 m², área total construída de 55,8399 m², área de uso comum descoberta de 11,7140 m², área global de **79,5539 m²** e fração ideal de solo e partes comuns de 0,007361309, equivalente a 52,3079 m² (com direito de uso da Vaga de Garagem nº 42 - descoberta, localizada no pavimento térreo com 12,00 m²), com a inscrição imobiliária nº13.11.23.29.2886.0000.- **PROPRIETÁRIA: MRV MRL JARDIM DE GOTEMBURGO INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, CNPJ 15.723.892/0001-26, com sede na Rua Elizabeth Rech, nº.163, bairro Paranaguamirim, nesta cidade de Joinville/SC.- **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula sob nº 36.200 do Lº02-RG, arquivada nesta Circunscrição.- (GS).- PROTOCOLO: Nº 90.304, de 14/07/2014.-
A Oficial Sandra Mara de Braga:-

Avaliação do Imóvel: **R$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais),** avaliação em 23/07/2025. Considerando que: "não havendo impugnação sobre avaliação elaborada por Oficial de Justiça-Avaliador, a atualização do valor se dará por mera aplicação de correção monetária, não sendo necessária nova avaliação dos bens. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DECISÃO. HOMOLOGAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL, A SER ATUALIZADO, E NOMEAÇÃO DE LEILOEIRO PARA PROCEDER O LEILÃO E PRACEAMENTO TJ-PR - 105815320238160000 Curitiba. Jurisprudência • Acórdão • Data de publicação: 14/08/2023.

(47) 98827-3500 / (47) 3063-0319
contato@donizetteleiloes.com.br
www.donizetteleiloes.leilao.br
RUA NEPAL, 910, SL 203 - NAÇÕES , BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC - CEP 88338-215

1º LEILÃO LANCE INICIAL NO VALOR DE R$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), sendo 100% do valor da avaliação.

2º LEILÃO LANCE INICIAL NO VALOR DE R$ 176.000,00 (cento e setenta e seis mil reais), sendo 80% do valor da avaliação.

As medidas e confrontações dos imóveis e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos.

Para todos os efeitos, considera-se a venda dos bens imóveis como sendo *ad corpus*, não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades das áreas/imóveis, cabendo aos interessados vistoriarem os bens/áreas antes de ofertarem lances no leilão, inclusive no que se refere às edificações existentes nos imóveis, se houverem.

Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação dos imóveis deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação.

Na hipótese de imóvel arrematado encontrar-se tombado ou outras situações da espécie sejam municipais, estaduais ou federais, caberá ao arrematante observar a legislação pertinente, principalmente no que se refere a conservação do bem e restrições de uso.

É de responsabilidade do arrematante verificar, antes do leilão, eventuais restrições ao uso do imóvel, inclusive, mas não somente, construtiva, ambiental, dentre outras, não sendo aceitas reclamações após o leilão.

Caberá ao arrematante arcar com os custos para a expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega, cujos valores deverão ser recolhidos diretamente à Vara onde tramitam os autos a que se referem o presente edital.

Na forma disposta nos arts. 882, §1°, 886, inciso IV e 887, §§ 1° e 2° do CPC, arts. 11 e 20 da Resolução CNJ n° 236/2016 e art. 5° da Resolução CM/SC n° 02/2016 o leilão será realizado na modalidade **ON-LINE** e a consignação de lance mínimo pelos licitantes, nos moldes do art. 891, § único do CPC deverá ser na segunda praça de **80% (oitenta por cento), da avaliação do bem penhorado, determinado no Despacho/Decisão evento 344 e 519.**

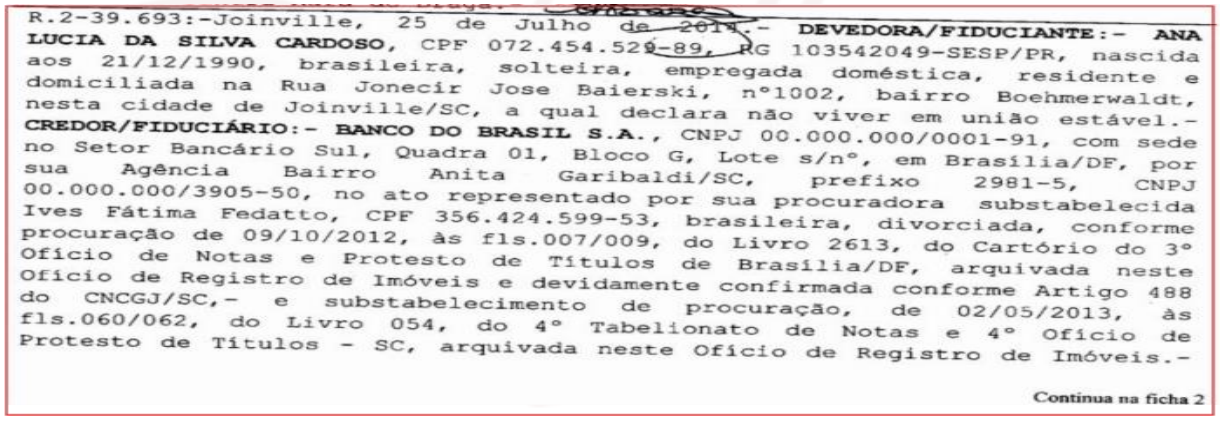
(47) 98827-3500 / (47) 3063-0319
contato@donizetteleiloes.com.br
www.donizetteleiloes.leilao.br
RUA NEPAL, 910, SL 203 - NAÇÕES , BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC - CEP 88338-215

DAS DÍVIDAS E ÔNUS

A arrematação será considerada aquisição originária. Destarte, tratando-se de imóvel, o bem arrematado é recebido livre de penhoras, hipotecas e débitos anteriores relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxa pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes em obediência ao disposto no art. 130 do CTN e seu § único que isenta o arrematante do bem de arcar com os tributos devidos pelo executado.

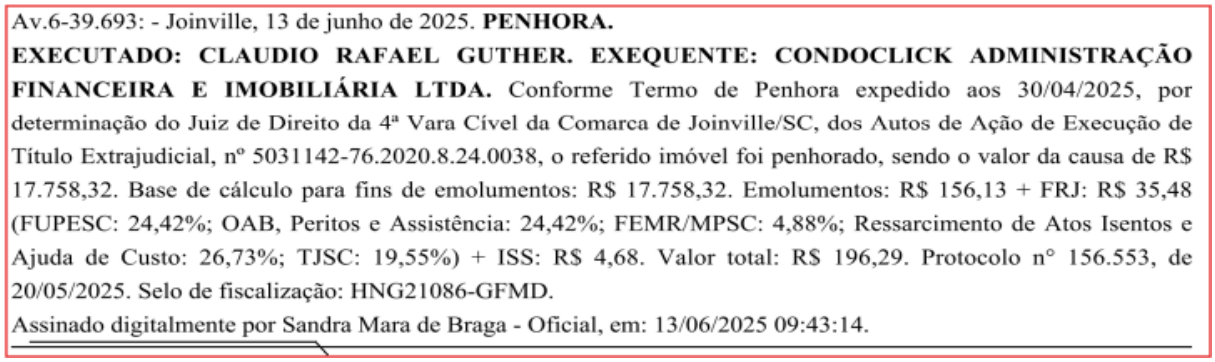
Eventuais restrições/limitações ao uso do bem arrematado, tais como e exemplificadamente: restrições construtivas, ambientais, dentre outras, não se confundem com ônus e, por isso, permanecem mesmo após o leilão.

Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886, do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos.



R.2-39.693:-Joinville, 25 de Julho de 2014.- **DEVEDORA/FIDUCIANTE:- ANA LUCIA DA SILVA CARDOSO**, CPF 072.454.529-89, RG 103542049-SESP/PR, nascida aos 21/12/1990, brasileira, solteira, empregada doméstica, residente e domiciliada na Rua Jonecir Jose Baierski, nº1002, bairro Boehmerwaldt, nesta cidade de Joinville/SC, a qual declara não viver em união estável.- **CREDOR/FIDUCIÁRIO:- BANCO DO BRASIL S.A.**, CNPJ 00.000.000/0001-91, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, Lote s/nº, em Brasília/DF, por sua Agência Bairro Anita Garibaldi/SC, prefixo 2981-5, CNPJ 00.000.000/3905-50, no ato representado por sua procuradora substabelecida Ives Fátima Fedatto, CPF 356.424.599-53, brasileira, divorciada, conforme procuração de 09/10/2012, às fls.007/009, do Livro 2613, do Cartório do 3º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília/DF, arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis e devidamente confirmada conforme Artigo 488 do CNCGJ/SC,- e substabelecimento de procuração, de 02/05/2013, às fls.060/062, do Livro 054, do 4º Tabelionato de Notas e 4º Ofício de Protesto de Títulos - SC, arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis.-

Continua na ficha 2



Av.6-39.693: - Joinville, 13 de junho de 2025. **PENHORA.**
EXECUTADO: CLAUDIO RAFAEL GUTHER. EXEQUENTE: CONDOCLICK ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA E IMOBILIÁRIA LTDA. Conforme Termo de Penhora expedido aos 30/04/2025, por determinação do Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC, dos Autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, nº 5031142-76.2020.8.24.0038, o referido imóvel foi penhorado, sendo o valor da causa de R$ 17.758,32. Base de cálculo para fins de emolumentos: R$ 17.758,32. Emolumentos: R$ 156,13 + FRJ: R$ 35,48 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%) + ISS: R$ 4,68. Valor total: R$ 196,29. Protocolo nº 156.553, de 20/05/2025. Selo de fiscalização: HNG21086-GFMD.
Assinado digitalmente por Sandra Mara de Braga - Oficial, em: 13/06/2025 09:43:14.

- ✓ **R-2 – 39.693 (Devedora/Fiduciante):** em favor do Banco do Brasil.
- ✓ **AV-6 (Penhora Exequenda):** Registrada em 13/06/2025 em favor do Condomínio Condoclick Administração financeira e Imobiliária Ltda. (destes autos).

(47) 98827-3500 / (47) 3063-0319
contato@donizetteleiloes.com.br
www.donizetteleiloes.leilao.br
RUA NEPAL, 910, SL 203 - NAÇÕES , BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC - CEP 88338-215

Excetuada da desoneração da cobrança estão as taxas condominiais do próprio bem arrematado, incluindo valores vencidos em data anterior e posterior a da arrematação, neste caso caberá ao arrematante arcar com a integralidade desses débitos e, se eventualmente, o débito supere o valor da arrematação ficará o arrematante responsável pelo pagamento do valor resultante da diferença, se houver, entre o valor do débito das taxas condominiais e o valor da arrematação.

O cálculo do débito atualizado até o dia 16/10/2026, o qual perfaz a quantia de R$ 22.097,49 (vinte e dois mil, noventa e sete reais e quarenta e nove centavos).

Em caso de adjudicação, arcará o adjudicante com todos os débitos que recaiam sobre o imóvel, exceto na hipótese de decisão judicial em sentido contrário.

Caberá ao interessado verificar a existência de débitos tributários e de taxas condominiais e outros da espécie, visto que caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ITBI, ICMS, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros.

Eventuais ônus existentes sobre os bens levados a leilão deverão ser verificados com atenção e antecedência pelos interessados junto aos órgãos competentes, inclusive junto ao Registro de Imóveis.

DAS FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

a) À VISTA: Ao optar pelo pagamento à vista do valor do lance, o arrematante, no ato da arrematação deverá efetuar diretamente ao Leiloeiro a Taxa de Comissão e mediante guia judicial (art. 892 do CPC), o pagamento da integralidade do valor do lance, no prazo de 24 horas.

b) PARCELADA: O licitante interessado em adquirir o bem penhorado em parcelas deverá, nos moldes do art. 895 do CPC, ofertar proposta no valor mínimo correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, o pagamento será no prazo de 24 horas a contar da arrematação, e o restante em até 30 (trinta) parcelas mensais corrigidas pelo INPC/IBGE e acrescidas de juros, as quais deverão ser depositadas em conta vinculada aos autos.

A Carta de Arrematação somente será expedida, se garantida por hipoteca do próprio imóvel ou, a critério do juízo, após a quitação integral do preço. Todavia,

(47) 98827-3500 / (47) 3063-0319
contato@donizetteleiloes.com.br
www.donizetteleiloes.leilao.br
RUA NEPAL, 910, SL 203 - NAÇÕES , BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC - CEP 88338-215

"Em diferentes condições, o juízo decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor" (Artigo 895 § 8° inciso I do CPC).

No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (§4°). Ademais, 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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (§ 5°).

Em ambos os casos o arrematante deverá quitar a Taxa de Comissão do Leiloeiro acrescidas das despesas decorrentes da remoção e estadias e demais da espécie através de depósito ou transferência bancária, descrita no auto de leilão/ficha de arrematação.

DA VISITAÇÃO PÚBLICA E VISTORIA

Com dia e hora marcados, através dos Tels. (47) 3063-0319 e 98827 3500 ou pelo E-mail: contato@donizetteleiloes.com.br

Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação do(s) bem(s), visto que estes serão vendidos no estado e condições em que se encontram e sem garantia de qualquer natureza, bem como, devem verificar eventuais restrições para construções futuras e, se as existentes se encontram averbadas ou não na matrícula. Deste modo**, a visitação do bem torna-se essencial, não cabendo reclamações posteriores à realização do leilão.**

DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO E DOS LANÇOS

Os interessados em participar nas hastas públicas, deverão se cadastrar gratuitamente e previamente na opção "***Para participar dos leilões on-line"*** e clique no ***"Cadastre-se***" e preencha todos os campos e dados solicitados **até 24 horas antes do início do Leilão**.

Para que seja confirmado o cadastro pela internet, será obrigatório, no ato do seu preenchimento, anexar cópias dos documentos solicitados**,** quais sejam:

a) **Pessoa Física**: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência;

b) **Pessoa Jurídica**: Cartão do 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. A aprovação do cadastro será confirmada por meio do e-mail informado pelo usuário, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado.

(47) 98827-3500 / (47) 3063-0319
contato@donizetteleiloes.com.br
www.donizetteleiloes.leilao.br
RUA NEPAL, 910, SL 203 - NAÇÕES , BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC - CEP 88338-215

O sistema emitirá automaticamente "***Senha e Login"*** para sua identificação personalíssima permitindo registrar seus Lances em cada lote ou lote de seu interesse. Os interessados em dar lances, de posse do ***Login e Senha***, deverão utilizar a opção ***Leilão On-Line*** ou ***Leilão Aberto*** e, com este ato, expressamente concordam que a alienação judicial será eletrônica, com o horário de fechamento do pregão, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar lances de forma digital.

Os lanços **On-line** serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante.

Todos os atos realizados via internet ficarão sujeitos ao bom funcionamento do sistema contratado pelo arrematante, assumindo o interessado todos os riscos ao optar por esta forma de participação no leilão, ficando tanto o Poder Judiciário quanto o Leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade.

Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados dos provedores contratados pelo arrematante, 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.

Cabe unicamente ao Leiloeiro Público Oficial, definir, mesmo durante o pregão, a ferramenta de controle e fechamento dos Lotes podendo ser o cronometro regressivo eletrônico do sistema de leilão ou na batida do malhete, dou-lhe uma, dou-lhe duas e dou-lhe três decretando vendido ou arrematado finalizando com a batida do malhete.

Sobrevindo lance no minuto final do encerramento de um lote, haverá acréscimo de mais 15 (quinze) segundos no cronômetro dele, e assim sucessivamente, para que todos os interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances. A disputa estendida em um lote não impede o fechamento dos demais, devendo o interessado acompanhar o cronômetro regressivo individual do lote que lhe interessa. Ou seja, não é condição para o fechamento do lote subsequente, a finalização do anterior.

No entanto, dependendo do leilão, dos bens envolvidos e sempre visando à busca pelo maior valor, ao seu exclusivo critério, poderá o Leiloeiro Oficial utilizar-se da ferramenta de adição de tempo ao restante dos lotes, sendo que se selecionada essa opção, quando houver lance no minuto final do encerramento do lote da vez, será acrescentado 15 (quinze) segundos no cronômetro deste e também dos demais lotes abertos. Dessa forma, os lotes serão fechados na sequência, não permitindo que o lote posterior feche antes do lote anterior.

(47) 98827-3500 / (47) 3063-0319
contato@donizetteleiloes.com.br
www.donizetteleiloes.leilao.br
RUA NEPAL, 910, SL 203 - NAÇÕES , BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC - CEP 88338-215

O registro de lance eletrônico inicia-se imediatamente após a publicação do Edital no site do Leiloeiro Oficial, com status "***Em Andamento***".

O Leiloeiro Oficial dispõe de todos os lances captados e registrados durante o evento, permitindo que, caso o arrematante fique inadimplente (remisso) ou faça uso da faculdade da desistência da arrematação, o Juízo poderá, no intuito de aproveitar os atos já praticados, convocar os licitantes vencidos para que demonstrem seu interesse em prosseguir na execução na condição de arrematante.

TODOS OS LANCES EFETUADOS SÃO IRREVOGÁVEIS E IRRETRATÁVEIS e significam compromisso assumido perante esta Licitação Pública, nos termos da Legislação.

A participação no leilão público implica, no momento em que o lance for considerado vencedor no pregão, na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste Edital de Leilão Público, bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.

As pessoas físicas e jurídicas que tiverem seu cadastro *on-line* aprovado, automaticamente, estarão outorgando poderes ao leiloeiro oficial para assinar em seu nome os Autos de Arrematação.

Os Lanços On-Line 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.

O cadastrado é o responsável civil e criminalmente pelas informações lançadas no preenchimento do aludido cadastro e, com este ato, aceita expressamente todas as condições de participação previstas neste Edital e no Termo de Compromisso constante do sítio eletrônico.

A disputa estendida em um lote não impede o fechamento dos demais, devendo o interessado acompanhar o cronômetro regressivo individual do lote que lhe interessa. Ou seja, não é condição para o fechamento do lote subsequente, a finalização do anterior. No entanto, dependendo do leilão, dos bens envolvidos e sempre visando à busca pelo maior valor, ao seu exclusivo critério, poderá o Leiloeiro Oficial utilizar-se da ferramenta de adição de tempo ao restante dos lotes, sendo que se selecionada essa opção, quando houver lance no minuto final do encerramento do lote da vez, será acrescentado 15 (quinze) segundos no cronômetro regressivo do sistema de leilão deste e também dos demais lotes abertos. Dessa forma, os lotes serão fechados na sequência, não permitindo que o lote posterior feche antes do lote anterior.

O registro de lance eletrônico inicia-se imediatamente após a publicação do Edital no site do Leiloeiro Oficial, com status "**Em Andamento**".

(47) 98827-3500 / (47) 3063-0319
contato@donizetteleiloes.com.br
www.donizetteleiloes.leilao.br
RUA NEPAL, 910, SL 203 - NAÇÕES , BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC - CEP 88338-215

Na modalidade **ON-LINE** os lanços poderão ser registrados imediatamente após a publicação do Edital no site do Leiloeiro Oficial, com status "***ABERTO***", **desde que o interessado esteja com cadastro aprovado.**

A nenhum participante do Leilão é dado direito de não conhecer os termos do Edital ou das leis. "***Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que a não conhece***". (Decreto-Lei 4.657/42, LICCB).

O Leiloeiro poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, alterar o valor do incremento de cada lote.

DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO DOS LANÇOS

O Juízo não está obrigado a deferir a arrematação pelo lanço mínimo estabelecido no Edital, o qual serve apenas como parâmetro para o início das disputas.

Advertências – Em cumprimento as disposições do CPC, especialmente: **Art. 889 do CPC**: *"Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 05 (cinco) dias de antecedência; I - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo; II - o co-proprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal; III - o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais; IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais; V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução; VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada; VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada; VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado. Parágrafo único. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão".*

Art. 154 inciso I do CPC: "*A verificação do estado de conservação dos bens poderá ser realizada pelo pretenso arrematante, se desejado, mediante disponibilidade e acompanhamento de Oficial de Justiça, devendo ser solicitado na vara".*

Acaso o imóvel levado a Leilão se encontre ocupado independentemente de ser pelo executado e/ou terceiros fica sob o encargo e responsabilidade do

(47) 98827-3500 / (47) 3063-0319
contato@donizetteleiloes.com.br
www.donizetteleiloes.leilao.br
RUA NEPAL, 910, SL 203 - NAÇÕES , BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC - CEP 88338-215

Arrematante todas as providências necessárias à desocupação dos bens ocupados levados a Leilão, isentando expressamente o Leiloeiro Público Oficial de quaisquer responsabilidades.

DAS CONDIÇÕES GERAIS

Para todos os efeitos, considera-se a venda dos bens imóveis como sendo "*ad corpus*", no estado e condições que se encontram e sem garantias, **cabendo aos interessados vistoriarem os bens antes de ofertarem lances no leilão**. As informações mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e ilustrativas.

Não cabe ao Leiloeiro e ao Poder Judiciário a responsabilidade em relação as medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades das áreas/imóveis, não podendo o Arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, estado de conservação, localização, na constituição, composição ou funcionamento do bem arrematado cabendo aos interessados vistoriarem os bens/áreas antes de ofertarem lances no leilão.

Pressupõe-se, a partir do oferecimento de lanços, o conhecimento das características e situação do bem, e o Arrematante que não o vistoriar, assume o risco consciente de que não serão aceitos 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.

Compete exclusivamente aos interessados na arrematação, a verificação do estado de conservação do(s) bem(s), 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(s) arrematado(s).

As informações mencionadas no Edital, catálogos e outros meios de comunicação, são meramente enunciativas.

O Leiloeiro Público Oficial e o Poder Judiciário não se responsabilizam por eventuais divergências tipográficas (digitação); erros de informações de qualquer espécie; cancelamentos ou adiamentos que venham a ocorrer neste Edital, sendo de inteira responsabilidade do Arrematante verificar o estado de conservação do(s) bem(s) e suas especificações. Sendo assim, a visitação do(s) bem(s) torna-se essencial, não cabendo reclamações posteriores à realização do leilão.

(47) 98827-3500 / (47) 3063-0319
contato@donizetteleiloes.com.br
www.donizetteleiloes.leilao.br
RUA NEPAL, 910, SL 203 - NAÇÕES , BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC - CEP 88338-215

DA TAXA DE COMISSÃO DO LEILOEIRO

A comissão do Leiloeiro será de 5% (cinco) paga à vista por conta do Arrematante (art. 24, § único, do Decreto nº 21.981/32), **a qual não está inclusa no montante do lanço.**

O valor da comissão deverá ser integralmente quitado no prazo de até 01 (um) dia útil, contados da data da arrematação, adjudicação, remição ou acordo e, este valor, não está incluso no valor da arrematação, adjudicação, remição ou acordo, devendo ser destacada e paga para o Leiloeiro.

A comissão do Leiloeiro será integralmente devida mesmo em caso de inadimplência ou desistência/arrependimento do arrematante que acarrete no desfazimento/resolução da arrematação, não sendo a obrigação afastada mesmo na hipótese do bem vir a ser arrematado em leilão que venha a ser posteriormente realizado.

Ficam os interessados cientes que na hipótese de desistência da arrematação em razão da oposição de embargos e/ou de qualquer outra medida que vise a nulidade ou desfazimento da arrematação, incluindo as hipóteses previstas no art. 903, § 5º do CPC ou, ainda, nas hipóteses em que, mesmo não havendo desistência, a arrematação vier a ser declarada nula ou desfeita, será devida taxa de comissão no percentual de 2% sobre o valor da arrematação, sendo, em tal hipótese, caso já tenha sido paga a comissão, restituído para o arrematante a diferença, se houver.

Assim, ao participar do leilão, o interessado adere a tal condição e reconhece que, mesmo quando há a desistência, nulidade ou desfazimento da arrematação, o percentual de comissão fixado é devido à medida de que o serviço prestado pelo Leiloeiro não se resume a realização do leilão, sendo necessário executar diversos outros atos para fazer frente à nomeação, a exemplo da elaboração de minuta do edital, divulgação do leilão, visitação dos bens, dentre outros atos que geram despesas para o leiloeiro.

No entanto, caso o desfazimento ou nulidade da arrematação ocorrer por culpa exclusiva do Leiloeiro, será devida a restituição da integralidade da taxa de comissão recebida.

Na hipótese em que, por qualquer motivo, foi determinada a restituição da taxa de comissão recebida (no todo ou em parte), o valor a ser restituído será atualizado monetariamente pelo sistema de cálculos do TJ/SC, devendo ser considerado/aplicado mesmo quando for negativo, sendo afastado qualquer outro índice de correção.

O bem somente será retirado da hasta pública na hipótese de a parte

(47) 98827-3500 / (47) 3063-0319
contato@donizetteleiloes.com.br
www.donizetteleiloes.leilao.br
RUA NEPAL, 910, SL 203 - NAÇÕES , BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC - CEP 88338-215

executada depositar em juízo o valor correspondente às respectivas despesas do Leiloeiro porquanto estas seriam quitadas com o produto de eventual arrematação, ou quando houver acordo expresso com o leiloeiro, devidamente comprovado nos autos.

A comissão do Leiloeiro é ônus sucumbencial, portanto, não haverá devolução da comissão em caso de desistência.

Realizada a arrematação, se antes de ser assinado o respectivo termo, houver remição da dívida, quer pelo executado, quer por terceiro, incumbe ao requerente, junto aos demais ônus, depositar em nome do leiloeiro a Taxa de Comissão de 5% (cinco por cento) comissão em conta vinculada a este Juízo.

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 § 4° do artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. (art. 903, do CPC).

Aquele que desistir da arrematação ou não efetuar o depósito no prazo previsto perderá, em favor da execução, o valor correspondente ao sinal ofertado em sua proposta acrescido da Taxa de Comissão do Leiloeiro, aplicando-se-lhes multa, a qual se reverterá em favor do credor, e responderá, ainda, pelas despesas processuais respectivas. O mesmo ocorrerá se o depósito for efetuado em cheque sem provisão de fundos, ficando, então, impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, do CPC).

Ocorrendo desistência da execução ou da penhora, ou ainda pedido de suspensão do leilão, pelo exequente depois de publicado o Edital de leilão, ou qualquer ato que tenha praticado o Leiloeiro, incumbe ao exequente, juntamente com os demais ônus, pagar as despesas e custas processuais, inclusive as realizadas pelo leiloeiro, bem como, a título indenizatório pelo trabalho despendido, no percentual equivalente à metade da comissão legal (artigo 24 do Decreto Federal n° 21.981/32).

Anulada a arrematação, não será devida a comissão do Leiloeiro, todavia, correrão por conta daquele que houver dado causa à repetição do ato de arrematação (art. 903 do CPC), despesas e custas processuais. 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 § 4° do artigo 903 do CPC, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

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

(47) 98827-3500 / (47) 3063-0319
contato@donizetteleiloes.com.br
www.donizetteleiloes.leilao.br
RUA NEPAL, 910, SL 203 - NAÇÕES , BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC - CEP 88338-215

subsequentes para que demonstrem seu interesse em prosseguir na execução na condição de arrematante.

Ficará à disposição das partes no site www.donizetteleiloes.leilao.br o resultado do leilão, por 72 (setenta e duas) horas, após o evento, para que as mesmas tenham ciência.

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 § 4° do artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. (art. 903, do CPC).

No entanto, caso o desfazimento ou nulidade da arrematação ocorrer por culpa exclusiva do Leiloeiro, será devida a restituição da integralidade da taxa de comissão recebida.

O bem somente será retirado da hasta pública na hipótese de a parte executada depositar em juízo o valor correspondente às respectivas despesas do Leiloeiro porquanto estas seriam quitadas com o produto de eventual arrematação, ou quando houver acordo expresso com o Leiloeiro, devidamente comprovado nos autos.

Realizada a arrematação, se antes de ser assinado o respectivo termo, houver remição da dívida, quer pelo executado, quer por terceiro, incumbe ao requerente, junto aos demais ônus, depositar em nome do Leiloeiro a Taxa de Comissão de 5% (cinco por cento) comissão em conta vinculada a este Juízo.

Na hipótese em que, por qualquer motivo, foi determinada a restituição da taxa de comissão recebida (no todo ou em parte), o valor a ser restituído será atualizado monetariamente pelo sistema do TJ/SC, devendo ser considerado/aplicado mesmo quando for negativo, sendo afastado qualquer outro índice de correção.

VENDA DIRETA

Na hipótese de algum bem ou Lote indicado neste edital não ser arrematado em nenhum dos leilões designados, o bem/lote poderá ficar disponível no site do leiloeiro pelo prazo de até 60 (sessenta) dias, prazo em que o leiloeiro receberá ofertas, as quais deverão observar o lance mínimo previsto neste edital, para pagamento do valor à vista. As ofertas serão apresentadas pelo leiloeiro, ao Juízo, para análise. Sobre o valor ofertado será devida taxa de comissão de leilão de 5% (cinco por cento).

POR SE TRATAR DE VENDA DIRETA, este bem receberá ofertas até a data de encerramento, exceto se alcançar o preço de avaliação e, assim, permanecer

(47) 98827-3500 / (47) 3063-0319
contato@donizetteleiloes.com.br
www.donizetteleiloes.leilao.br
RUA NEPAL, 910, SL 203 - NAÇÕES , BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC - CEP 88338-215

por 72 (setenta e duas) horas poderá o lance ser considerado válido e, com isso, a oferta será válida e submetida ao Juízo e, se aprovada, será finalizada a hasta pública independentemente da data inicialmente prevista para encerramento.

Assim, ao participar do leilão, o interessado adere a tal condição e reconhece que, mesmo quando há a desistência, nulidade ou desfazimento da arrematação, o percentual de comissão fixado é devido à medida de que o serviço prestado pelo Leiloeiro não se resume a realização do leilão, sendo necessário executar diversos outros atos para fazer frente à nomeação, a exemplo da elaboração de minuta do edital, divulgação do leilão, visitação dos bens, dentre outros atos que geram despesas para o leiloeiro.

DA MANIFESTAÇÃO DO ARREMATANTE

Para se manifestar nos autos do processo deverá o Arrematante constituir advogado, especialmente na hipótese de desistência prevista no art. 903, § 5º, I, II e III do CPC.

DA RESOLUÇÃO DAS QUESTÕES INCIDENTAIS

Eventuais controvérsias surgidas no curso do leilão, inclusive quanto à participação dos interessados licitantes e à admissibilidade do lanço inferior ao valor da avaliação na segunda praça/leilão será imediatamente submetido ao crivo judicial. Quaisquer esclarecimentos, bem como cópias do Edital com o bem a ser leiloado poderão ser obtidos diretamente com o Leiloeiro pelos telefones (47) 3063 0319 ou 98827 3500 ou, por e-mail: contato@donizetteleiloes.com.br .

DO PRAZO PARA IMPUGNAR ESTE EDITAL

O presente edital poderá ser impugnado no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da publicação do mesmo no site do Leiloeiro: www.donizeteleiloes.leilao.br, sob pena de preclusão.

DA INTIMAÇÃO

Ficam as partes bem como, seus cônjuges, coproprietários, os credores hipotecários, os usufrutuários, o senhorio direto e demais interessados, caso não sejam localizados pelo Sr. Oficial de Justiça ou por AR/MP ou que se encontrem em lugar incerto e não sabido, suprindo, assim, a exigência contida no CPC**, INTIMADOS pelo presente EDITAL DE INTIMAÇÃO DE PRAÇA / LEILÃO, para todos os atos e efeitos aqui mencionados.**

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,

(47) 98827-3500 / (47) 3063-0319
contato@donizetteleiloes.com.br
www.donizetteleiloes.leilao.br
RUA NEPAL, 910, SL 203 - NAÇÕES , BALNEÁRIO CAMBORIÚ - SC - CEP 88338-215

na sede deste juízo. Mais informações com o Leiloeiro Oficial pelo E-mail: contato@donizetteleiloes.com.br , pelos telefones (47) 3063-0319 - Cel. Whats: (47) 99911-1606. Balneário Camboriú, 12 de novembro de 2026. Eu, **GILMARA NASS STEFFEN,** Chefe de Cartório, conferi-o. **Dr. LUIS PAULO DAL PONT LODETTI,** Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC.

Balneário Camboriú/SC, 12 de novembro de 2026.

GILMARA NASS STEFFEN
Chefe de Cartório

LUIS PAULO DAL PONT LODETTI
Juiz de Direito da 3º Vara Cível da Comarca de Joinville/SC.

ULISSES DONIZETTE RAMOS
Leiloeiro Público Oficial e Rural
JUCESC AARC 309 | FAESC-041
JUCEPAR 22/363-L
JUCEMG 1242
JUCEGO 153
JUCMAT 126