

AO JUÍZO DA 8^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOINVILLE/SC

VENDA DIRETA

PRAZO DA OFERTA: 90 DIAS

INÍCIO: 10/02/2026

ENCERRAMENTO: 11/05/2026

EDITAL DE LEILÃO ON LINE E INTIMAÇÃO

Modalidades: **ONLINE (INTERNET)** através do site: www.ramosleiloes.com.br

Para todos os efeitos, o horário a que se refere o presente edital será oficial de Brasília (Brasil).

ELY DA LUZ RAMOS, Leiloeira Pùblica Oficial, devidamente autorizada pelo Exmo. Sr. Dr. DANIEL RADUNZ, Juiz de Direito da 8^a Vara Cível da Comarca de Joinville/SC, **FAZ SABER** a todos quanto o presente Edital o virem ou dele tiverem conhecimento, que realizará a alienação em leilão, 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 5027347-57.2023.8.24.0038/SC
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
EXEQUENTE: SOLAR DOS COMERCIARIOS
EXECUTADO: MARISETE COELHO

MATRÍCULA N° 116.612 - 1º Ofício de Registro de Joinville/SC.

LOTE ÚNICO - APARTAMENTO N° 201 DO BLOCO 03, LOCALIZADO NO 1º ANDAR OU 2º PAVIMENTO, DO EMPREENDIMENTO DENOMINADO SOLAR DOS COMERCIÁRIOS, SITUADO NESTA CIDADE DE JOINVILLE-SC, À RUA MARTIN PESCADOR N° 238, TENDO A ÁREA CONSTRUÍDA DE UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA DE 51,110m², ÁREA DE USO COMUM DE 6,8933m², PERFAZENDO A ÁREA CORRESPONDENTE OU GLOBAL CONSTRUÍDA DE 58,0033m², FRAÇÃO IDEAL DO SOLO E PARTES COMUNS DE 0,0156250 E QUOTA DO TERRENO DE 59,7078m², DO TERRENO COM A ÁREA TOTAL DE 3.821,30 METROS QUADRADOS



Validar aqui
este documento
[www.ramosleiloes.com.br](#)



Bianca Castellar de Faria - Titular
 Rua Orestes Guimarães, 538 - 1º andar - América
 Joinville/SC - Fone: (47) 3043-5888
www.1rjoinville.com.br

CNM: 107896.2.0116612-57

Livro N° 2

REGISTRO GERAL

Ficha N° .01 -
 Ano -2008-

Matrícula N° . 116.612 -

Data: 22 de dezembro de 2008.

IMÓVEL: - APARTAMENTO n° 201 do BLOCO 03, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, do Empreendimento denominado SOLAR DOS COMERCIÁRIOS, situado nesta cidade de Joinville-SC, à Rua Martin Pescador n° 238, tendo a área construída de utilização exclusiva de 51,1100m², área de uso comum de 6,8933m², perfazendo a área correspondente ou global construída de 58,0033m², fração ideal do solo e partes comuns de 0,0156250 e quota do terreno de 59,7078m², do terreno com a área total de 3.821,30 metros quadrados.-

INCRIÇÃO



Avaliação do Imóvel: R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), avaliação em 25/11/2024. 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.

Dados básicos da correção pelo IPCA (IBGE)	
Dados informados	
Data inicial	11/2024
Data final	12/2025
Valor nominal	R\$ 280.000,00 (REAL)
Dados calculados	
Índice de correção no período	1,05215310
Valor percentual correspondente	5,215310 %
Valor corrigido na data final	R\$ 294.602,87 (REAL)

O lance se inicia pelo valor de R\$ 147.301,50 (cento e quarenta e sete mil, trezentos e um reais e cinquenta centavos), 50% do valor da avaliação, corrigida em 06/02/2026.

Disposto nos arts. 880, §1º, 885 e 891 do CPC: a) fixo o prazo de 60 dias para alienação do bem, preço mínimo o valor indicado no laudo de avaliação (evento 446).

POR SE TRATAR DE VENDA DIRETA, ESTE BEM RECEBERÁ OFERTAS até o dia e hora de encerramento DE ENCERRAMENTO. EXCETO SE ALCANÇAR O PREÇO DE AVALIAÇÃO e, assim, permanecer por 72 (setenta e duas) horas PODERÁ, O LANCE, SER CONSIDERADO VÁLIDO, A OFERTA SERÁ CONSIDERADA FINALIZADA INDEPENDENDO DA DATA DE SEU ENCERRAMENTO.

Na modalidade ON-LINE os lances poderão ser registrados imediatamente após a publicação do Edital no site da Leiloeira Oficial, com status "**ABERTO**", desde que o interessado se cadastre gratuitamente até 24 horas antes do início do Leilão no site: www.ramosleiloes.com.br, clicando na opção: "**Cadastre-se**" e preencha todos os campos com os dados solicitados e anexe a seguinte documentação legal: se Pessoa Física: Carteira de Identidade, CPF e comprovante de residência; se Pessoa Jurídica: CNPJ, contrato social (até a última alteração) ou Declaração de Firma Individual, RG e CPF do representante legal e/ou de seu preposto. O sistema emitirá automaticamente "**Senha e Login**" para sua identificação personalíssima permitindo registrar seus Lances em cada lote ou lote de seu interesse. A aprovação do cadastro independente da modalidade será confirmada através do e-mail informado pelo interessado, tornando-se indispensável mantê-lo válido e regularmente atualizado.

DAS DÍVIDAS E ÔNUS – 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.

Matrícula nº 116.612 Data: 25 de setembro de 2024 CNM: 107896.2.0116612-57

AV.7-116.612: - 25 de setembro de 2024. - **Penhora.**

Executada: MARISETE COELHO, CPF 350.811.559-34. Exequente: **SOLAR DOS COMERCIÁRIOS**, CNPJ 09.449.719/0001-89, com sede na não informado, nº não informado, bairro não informado, neste município de Joinville. Conforme Termo de Penhora, firmado pela Dra. Mariluce Rodrigues Schulze, expedido em data de 29/08/2024, este imóvel está penhorado na execução de título extrajudicial- processo nº 5027347-57.2023.8.24.0038/SC - da 8ª Vara Cível, por ordem do MM. Juiz de Direito Dr. Daniel Radunz. O valor da ação é de R\$ 5.964,86 em 04/07/2023. Protocolo: 398.708, 18 de setembro de 2024. Emolumentos: R\$ 148,46. FRJ: R\$ 33,74 - (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\$ 4,45. Total: R\$ 186,65. Selo de fiscalização: HGD19648-9140. Assinado eletronicamente por Natacha Micaela Dias Bertolli - Substituta, em 25/09/2024 15:51:15

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.

Em caso de adjudicação, arcará o adjudicante com todos os débitos do imóvel. Caberá ao interessado verificar a existência de débitos tributários e de taxas condominiais e outros da espécie.

DA VISITAÇÃO PÚBLICA E VISTORIA – AGENDAMENTO PRÉVIO. Tel. (47) 3047-4701; (47) 98915-0525 ou pelo E-mail: leiloeiraely@ramosleiloes.com.br.

Compete aos interessados na arrematação, a verificação do estado de conservação do(s) bem(ns), visto que estes serão vendidos “ad corpus”, no estado e condições em que se encontram e sem garantia de qualquer natureza, bem como, o dever de verificar eventuais restrições para eventuais 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 dar lances, de

(47) 9 8915 0525 

(47) 3047-4701 

www.ramosleiloes.com.br - leiloeiraely@ramosleiloes.com.br

posse do Login e Senha, deverão utilizar a opção “**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, assumindo o interessado todos os riscos ao optar por esta forma de participação no leilão, ficando tanto o Poder Judiciário quanto o Leiloeira, desde já, isentos de qualquer responsabilidade.

Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, o Leiloeira não se responsabiliza por lanços ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote.

Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços (art. 21 e seguintes da Resolução n. 236/16 do CNJ).

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 a Leiloeira Oficial utilizar-se da ferramenta de adição de tempo ao lote ou aos lotes restantes, sendo que se selecionada essa opção, quando houver lance no minuto final do encerramento do lote da vez, será acrescentado três minutos no cronômetro deste e dos demais lotes abertos. Dessa forma, os lotes serão fechados na sequência, não permitindo que o lote posterior feche antes do lote anterior.

A Leiloeira 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 este Leilão Público, 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.

Após o encerramento do leilão o arrematante irá receber todas as instruções via E-mail, sendo que o auto de arrematação que será enviado deverá ser assinado, digitalizado e

encaminhado a Leiloeira no mesmo dia da finalização do leilão.

As pessoas físicas e jurídicas que tiverem seu cadastro on-line aprovado, automaticamente outorgarão poderes a Leiloeira Oficial para assinar em seu nome os Autos de Arrematação.

A nenhum participante do Leilão é dado direito de não conhecer os termos do Edital ou da Lei 8.666/93. "Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que a não conhece". (Decreto, Lei 4.657/42, LICCB).

DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO DOS LANÇOS – O Juízo não está obrigado a deferir a arrematação pelo lance 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 coproprietário 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 Arrematante todas as providências necessárias à desocupação dos bens ocupados levados a Leilão, isentando expressamente a Leiloeira Pública Oficial de quaisquer responsabilidades.

DAS FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO - À VISTA: Ao optar pelo pagamento à vista do valor do lance, o arrematante, no ato da arrematação deverá efetuar diretamente a

Leiloeira a Taxa de Comissão e mediante guia judicial (art. 892 do CPC), o pagamento da integralidade do valor do lance.

PARCELADO: O licitante interessado em adquirir o bem penhorado em parcelas deverá apresentar proposta por escrito na forma do art. 895, Incisos I, II §§ 1º e 2º, CPC efetuar o pagamento do valor mínimo correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, em até 24 horas após a arrematação, e o restante em até 30 (trinta) parcelas mensais corrigidas pelo INPC/IBGE, as quais deverão ser depositadas em conta vinculada aos autos. A garantia dar-se-á por hipoteca do próprio imóvel, devendo o Arrematante providenciar o registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis no prazo máximo de 60 (sessenta) dias. Nos moldes dos §§ 4º e 5º: No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e, 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. Realizado o pagamento da totalidade ou da entrada será expedida a Carta de Arrematação. Todavia, *“Em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor”* (Artigo 895 § 8º incisos I e II, do CPC).

DAS CONDIÇÕES GERAIS – 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.

Compete exclusivamente ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação do bem, não cabe à leiloeira 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, comportamentos internos, estado de conservação, localização, na constituição, composição ou funcionamento do(s) bem(ns) arrematados.

Pressupõe-se, a partir do oferecimento de lanços, o conhecimento das características e situação do(s) bem(ns), ou o risco consciente do arrematante, não aceitando 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 lance/proposta.

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

A Leiloeira 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(ns) e suas especificações. Sendo

assim, a visitação do(s) bem(ns) torna-se essencial, não cabendo reclamações posteriores à realização do leilão.

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

A comissão da Leiloeira será de 5% (cinco) paga à vista por conta do arrematante (art. 24, § único, do Decreto nº 21.981/32), a qual não está incluso no montante do lance. Em caso de suspensão ou extinção do feito por acordo das partes, e unicamente neste caso, fará jus a leiloeira, quando já iniciados os atos preparatórios para a alienação pública, à remuneração pela metade, calculando-se o percentual sobre o valor da avaliação judicial.

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

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.

A comissão da Leiloeira 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 da leiloeira 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 pela leiloeira, 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 § 4º 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 oferecido em sua proposta acrescido da Taxa de Comissão da Leiloeira, 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 a leiloeira, incumbe ao exequente, juntamente com os demais ônus, pagar as despesas e custas processuais, inclusive as realizadas pela leiloeira, bem como, a título indenizatório pelo trabalho despendido, no percentual equivalente à metade da comissão legal (artigo 24 do Decreto 21.981/32).

Anulada a arrematação, não será devida a comissão da leiloeira, todavia, correrão por conta daquele que houver dado causa à repetição do ato de arrematação (art. 93 do CPC), despesas, custas processuais e reembolso das despesas já custeadas pela leiloeira.

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

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

DA RESOLUÇÃO DAS QUESTÕES INCIDENTAIS – Eventuais controvérsias surgidas no curso do leilão, inclusive quanto à participação dos interessados licitantes e à admissibilidade do lance 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 a Leiloeira, por email: leiloeiraely@ramosleiloes.com.br - site: www.ramosleiloes.com.br - ou pelos telefones(47) 3047-4701 ou (47) 98915-0525.

DA INTIMAÇÃO - Ficam as partes bem como, seus cônjuges, coproprietários e seus cônjuges, se casados forem, credores hipotecários, usufrutuários, senhorio direto e demais eventuais interessados, caso não sejam localizados pelo Sr. Oficial de Justiça ou por AR/MP ou que se encontrem em lugar incerto e não sabido ou não venham a ser localizadas pelo Sr. Oficial de Justiça, 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, na sede deste juízo. Mais informações com a Leiloeira Oficial pelo E-mail: leiloeiraely@ramosleiloes.com.br - ou pelos telefones (47)3047-4701 ou (47) 98915-0525. Balneário Camboriú, 10 de fevereiro de 2026. Eu, **MARILUCE RODRIGUES SCHULZE**, Chefe de Cartório, conferi-o, Dr. **DANIEL RADUNZ**, Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC.

MARILUCE RODRIGUES SCHULZE
Chefe de Cartório

DANIEL RADUNZ
Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC

ELY DA LUZ RAMOS
LEILOEIRA PÚBLICA OFICIAL
JUCESC AARC 373
RG: 4.519.595/SSP SC CPF:
036.465.619-04

(47) 9 8915 0525 

(47) 3047-4701 

www.ramosleiloes.com.br - leiloeiraely@ramosleiloes.com.br