

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Tatiane dos Santos Duarte, Leiloeira Pública Oficial, autorizada pelo Exmo. Sr. Dr. **GUSTAVO SCHWINGEL, Juiz de Direito, da 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOINVILLE/SC, NA FORMA DA LEI, FAZ SABER** a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, que a 1ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC, levará a venda em **Leilão Judicial eletrônico** na forma da Lei, (arts. 882 e seguintes do CPC) e em conformidade ao determinado na decisão judicial evento **652 dos autos**, através da ferramenta eletrônica: www.duarteleiloes.com.br, nas datas, horários e sob as condições adiante descritas, **imóvel matriculado sob n.º 19.533, do 2.º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau/SC**, oriundo do processo de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5000075-40.2013.8.24.0038/SC**, em que são partes: **EXEQUENTE: ANDREA CRISTINA DE OLIVEIRA e EXECUTADOS: VALTER ROS DE SOUZA; MARCO ANTONIO CORSINI; COHAVALÉ COOPERATIVA MISTA HABITACIONAL E DE TRABALHO NA CONSTRUÇÃO DO VALE - EM LIQUIDACAO.**

I. DATAS DA ALIENAÇÃO JUDICIAL e FERRAMENTA ELETÔNICA: www.duarteleiloes.com.br - e simultaneamente em Superbid Marketplace (www.superbid.net).

O **1º Leilão** terá início em **10/AGOSTO/2026**, às 14:00 horas, encerrando-se em **12/AGOSTO/2026**, às 14:00 horas. Caso os lances ofertados não atinjam o valor da avaliação do bem no 1º leilão, o Leilão seguir-se-á sem interrupção até às 14:00 horas do dia **26/AGOSTO/2026 - 2º Leilão**, respeitando os eventuais tempos extras indicados no item 6 abaixo;

II. DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Tatiane dos Santos Duarte, Matriculada na Jucesc sob n. 301/13 – Contato: 47-99761-5077, email: tatianeduarte@duarteleiloes.com.br.

III. DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM: No primeiro Leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) será o valor da avaliação judicial. No segundo Leilão, não serão aceitos lances inferiores a **50%** (cinquenta por cento do valor da avaliação).

IV. DOS LANCES e DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:

1. Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do Portal www.duarteleiloes.com.br;

2. Durante o leilão eletrônico, profissionais do canal judicial e da Duarte Leilões Oficiais, poderão auxiliar os interessados que desejam participar do leilão, através dos telefones (11) 4950-9690); (47) 99761-5077 ou *e-mail*: (contato@duarteleiloes.com.br).

3. As pessoas físicas e jurídicas que se habilitarem para o leilão eletrônico e que tiverem seu cadastro homologado, estarão automaticamente outorgando poderes a leiloeira oficial Tatiane S. Duarte, para assinar em seu nome o auto de arrematação.

3.1. Os cadastros estão sujeitos a checagem de dados, envio de documentação e consulta aos órgãos competentes para homologação da habilitação na participação do leilão, sugere-se para tanto que a habilitação para participação do leilão seja feita com pelo menos 24 horas de antecedência do início do leilão.

4. Do Lance Automático: É uma facilidade do Portal Canal Judicial que permite a programação de lances automáticos até um limite máximo pré-determinado pelo ofertante. Com esta opção, caso outro participante ofereça um lance maior, o sistema gerará outro lance acrescido de um incremento mínimo, até o limite máximo definido. Este mecanismo permite que o usuário possa ofertar lances até o limite estipulado, sem a necessidade de acompanhamento do leilão em tempo real.

4.1 O Incremento é o valor mínimo que será somado ao lance anteriormente ofertado. Todos os lotes terão seu incremento mínimo.

4.2 O interessado no lote pode ofertar mais do que o incremento mínimo, utilizando os múltiplos disponíveis. Porém, nunca poderá ofertar valor inferior ao incremento mínimo. O valor do incremento mínimo varia de acordo com o preço do lote. O valor do incremento é definido pelo Leiloeiro e pode variar no decorrer do leilão.

5. Da irrevogabilidade e irretratabilidade do lance – Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, sendo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

6. Do Tempo extra - Toda vez que um lance é ofertado durante os últimos 03 (três) minutos de apregoamento de um lote, será concedido tempo extra, retroagindo o cronômetro disponível na seção “tela de lance” do Portal Canal Judicial a 03 (três) minutos do encerramento, de forma a permitir que todos os interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances.

6.1. Os lances 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 lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote.

6.2. Os atos realizados eletronicamente ficam sujeitos ao regular funcionamento do sistema e da internet, ficando o Poder Judiciário e/ou o Leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade em caso de mau funcionamento ou instabilidade.

7. Das Condições para ofertar lances – O usuário deverá ser capaz de exercer atos da vida civil, conforme determina a legislação em vigor. Os menores de 18 anos não serão admitidos a participar dos leilões.

8. O usuário declara que tem capacidade, autoridade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste documento.

9. Mesmo que o usuário tenha capacidade civil e jurídica para contratar, necessariamente deverá ter a livre disposição de seus bens para ofertar lances nos leilões divulgados no Portal Canal Judicial.

10. Da aceitação das Regras: Para participar do leilão pela internet o usuário deverá ACEITAR os termos e condições estabelecidas

V. DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem (ns). A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas eventuais despesas incorridas.

VI ADVERTÊNCIAS:

11. Ficam devidamente intimados pela publicação deste edital no sítio eletrônico www.duarteleiloes.com.br e afixação no local de costume os devedores e respectivos cônjuges, no caso de serem casados, das datas dos leilões e do valor da avaliação.

12. O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução, o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal, 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, o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada, o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada, a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado, que não foram intimados pessoalmente, ficam neste ato intimados da realização dos respectivos praças/leilões (art. 889, incisos I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII do CPC);

13. O(s) bem(ns) poderá(ão) ter a sua avaliação corrigida até a data do 1º Leilão, caso decorrido vasto lapso temporal da última avaliação;

14. Não ocorrendo à venda ou adjudicação na primeira data, será aberto o segundo Leilão conforme data e horário supra, onde haverá a alienação a quem mais ofertar (art. 886, V, do CPC), desde que não a preço vil;

15. Compete ao interessado na arrematação, a verificação do bem, seu potencial construtivo e eventual levantamento topográfico.

16. Violência ou fraude em arrematação judicial - Art. 358 do Código Penal. 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 dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência;

17. Se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, o juiz impor-lhe-á, em favor do exequente, a perda da caução, voltando os bens a nova praça ou leilão, dos quais não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos (Art. 897 do Código de Processo Civil).

18. O arrematante ou adjudicante se for o caso, deverá pagar a leiloeira comissão estabelecida em lei e arbitrada pelo juiz em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação ou adjudicação. O pagamento da comissão do leiloeiro deverá ser A vista, e efetuada em até 3 dias uteis contados da data do encerramento do leilão ou da decisão de homologação da proposta de compra direta.

VII. FORMA DE PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:

19. Terão preferência as ofertas para pagamento à vista, embora seja admitido parcelamento:

20. **Do Pagamento da Arrematação À VISTA:** No caso de pagamento a Vista, o arrematante deverá efetuar no prazo de até 3 dias uteis, a contar do encerramento do leilão;

20.1. **Do Pagamento da Arrematação PARCELADO:** Será admitido pagamento parcelado dentro seguintes condições: O arrematante deverá efetuar o depósito do sinal, mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação no prazo de até 3 dias uteis, a contar do encerramento do leilão, sendo que o saldo remanescente (ou o que faltar para completar a integralidade) poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas, caso em que a primeira parcela vencerá 30 (trinta) dias após a expedição da carta de arrematação e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

20.2. O valor da primeira parcela será o valor que indicar o auto de arrematação lavrado no dia do leilão.

20.3. As prestações serão corrigidas pelo INPC/IBGE e acrescidas de juros de 1% ao mês.

20.4. Da Garantia do Parcelamento: A título de garantia em relação ao parcelamento do saldo devedor, o próprio bem imóvel adquirido no leilão, será gravado por hipoteca judicial, instituída às custas do arrematante. O arrematante terá o prazo de 60 dias corridos a contar da expedição da carta de arrematação, para comprovar nos autos a garantia respectiva, salvo se houver algum impedimento de cumprimento de prazo por parte do Cartório de Registro de Imóveis respectivo, devendo o arrematante informar o Juízo através de petição nos autos, o motivo.

VIII. CONDIÇÕES GERAIS:

21. Do Prazo para Impugnação: Eventuais impugnações acerca dos termos do presente edital, deverão ser apresentadas em até 7 dias uteis, contados da data da publicação do mesmo, através de petição nos autos.

22. Caso o produto da arrematação seja superior ao valor da dívida atualizada, acrescida das custas e demais encargos legais, o valor excedente será restituído ao executado, conforme dispõe o artigo 907, do Código de Processo Civil.

23. Do Encerramento do Leilão: Encerrado os leilões sem lances dentro das condições por ora estabelecidas no presente edital, será promovida pela Leiloeira a VENDA DIRETA, no prazo de até 30 dias, contados do encerramento do 2º leilão, condicionadas a apreciação judicial.

24. Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada 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 903 do CPC, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. (art. 903, caput, do CPC);

25. O arrematante deverá receber o bem livre de hipotecas, penhoras e débitos anteriores relativos ao IPTU, na forma do art. 908 do CPC e art. 130, § único, do CTN, sujeitando-se, entretanto, a eventuais outros ônus existentes sobre o bem e com os custos de transferência e averbações.

26. Da Expedição da Carta de Arrematação: será expedida somente após a compensação do pagamento da arrematação e comissão da leiloeira.

27 - Todas as regras, e condições do Leilão, estarão publicadas e disponíveis no Portal www.duarteleiloes.com.br

28 - A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

IX. DO(S) BEM(NS) OBJETO DA VENDA:

29- O bem será vendido em caráter "AD CORPUS", no estado em que se encontra.

30. Havendo por ventura divergências na descrição do imóvel no presente Edital, com a descrição constante na respectiva matrícula do imóvel, prevalece a descrição constante na matrícula do respectivo imóvel;

31. **Ônus e Gravames:** Os ônus, gravames, restrições, ações e demais averbações incidentes sobre o imóvel encontram-se descritos na matrícula imobiliária atualizada, disponível para consulta no link "Documentos" junto à página do leilão.

A participação no certame implica ciência inequívoca das condições constantes da matrícula, competindo ao interessado sua prévia verificação.

X. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS COPROPRIETÁRIOS

Nos termos do art. 1.322 do Código Civil e conforme determinado na decisão judicial, fica assegurado aos coproprietários do imóvel o direito de preferência na aquisição do bem.

- a) Para o exercício do direito de preferência, o coproprietário deverá realizar prévia habilitação no portal eletrônico do leilão, em igualdade de condições com os demais interessados;
- b) Durante o leilão, o sistema eletrônico disponibilizará funcionalidade específica que permitirá ao coproprietário exercer automaticamente o direito de preferência, mediante a cobertura do maior lance ofertado;
- c) O exercício da preferência deverá ocorrer no curso do leilão, através da ferramenta eletrônica, não sendo admitido exercício posterior, salvo determinação judicial em sentido diverso;
- d) O coproprietário que exercer o direito de preferência ficará sujeito a todas as condições do edital, inclusive quanto à forma de pagamento e ao pagamento da comissão da leiloeira;
- e) A ausência de exercício do direito de preferência na forma e momento previstos implicará sua preclusão.
- f) A identificação do coproprietário deverá ser previamente validada no sistema, mediante documentação comprobatória da titularidade, sob pena de impossibilidade de exercício do direito de preferência.

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5000075-40.2013.8.24.0038/SC

EXEQUENTE: ANDREA CRISTINA DE OLIVEIRA

EXECUTADO: VALTER ROS DE SOUZA

EXECUTADO: MARCO ANTONIO CORSINI

EXECUTADO: COHAVALÉ COOPERATIVA MISTA HABITACIONAL E DE TRABALHO NA CONSTRUÇÃO DO VALE - EM LIQUIDACÃO

BEM:

Metade ideal [50% (cinquenta por cento)] do imóvel matriculado sob o n.º 19.533, do 2.º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau/SC, pertencente ao executado Valter Ros de Souza.

Um terreno situado na cidade de Blumenau/SC, bairro Itoupava Seca, no lado par da Rua Coronel Feddersen, contendo a área de 10.131,00m², fazendo frente em 54,85 metros com o lado par da referida rua; fundos em 87,91 metros com terras e margem direita do Rio Itajaí Açu; extremando pelo lado direito em duas linhas de 66,99 metros e 104,62 metros com terras de terceiros; e pelo lado esquerdo em 148,70 metros e 28,70 metros com terras de terceiros. Sobre

o imóvel encontra-se edificada uma casa de alvenaria com área aproximada de 281,00m², coberta com telhas de barro, contendo 02 pavimentos, construída conforme averbação AV.2 da matrícula. O imóvel encontra-se gravado com área de Preservação Permanente de vegetação em área de 2.706,00m² localizada na margem direita do Rio Itajaí Açu. Imóvel matriculado sob nº 19.533 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau/SC.

ÔNUS E AVERBAÇÕES RELEVANTES:

R.4/19.533 – Hipoteca: Hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal – CEF, decorrente de financiamento imobiliário.

R.6/19.533 – Penhora: Penhora oriunda de reclamatória trabalhista perante a 3ª Vara do Trabalho de Blumenau/SC, processo TRT nº 0001732-89.2010.5.12.0039.

AV.9/19.533 – Indisponibilidade: Averbação de indisponibilidade decorrente da Ação de Cumprimento de Sentença nº 5000133-12.2008.8.24.0008/SC, em trâmite na 4ª Vara Cível da Comarca de Blumenau/SC.

AV.10/19.533 – Indisponibilidade: Averbação de indisponibilidade decorrente da Ação de Cumprimento de Sentença nº 5000075-40.2013.8.24.0038/SC, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC, atingindo a fração ideal de 50% pertencente a Valter Ros de Souza.

AV.11/19.533 – Penhora: Penhora da fração ideal de 50% pertencente a Valter Ros de Souza, oriunda da Ação de Cumprimento de Sentença nº 5000075-40.2013.8.24.0038/SC, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC.

AV.13/19.533 – Área de Preservação Permanente (APP): Averbação informando que o imóvel encontra-se gravado com Preservação Permanente de vegetação em área de 2.706,00m² localizada na margem direita do Rio Itajaí Açu.

AVALIADO NA SUA TOTALIDADE EM: R\$ 16.000.000,00 (dezesesse milhões de reais), ATRIBUINDO À METADE IDEAL 50% (cinquenta por cento) O VALOR DE R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).

AVALIAÇÃO: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).

Lance Mínimo 1º Leilão: (100% da avaliação) R\$ 8.000.000,00

Lance Mínimo 2º Leilão: (50% da avaliação) R\$ 4.000.000,00

Informações complementares: - link “Anexos”

E para que chegue ao conhecimento de todos, partes e terceiros foi expedido o presente edital, o qual será afixado no local de costume e publicado na forma da lei na ferramenta eletrônica: www.duarteleiloes.com.br. Mais informações: telefone e WhatsApp: (47) 99761-5077 ou *e-mail*: (contato@duarteleiloes.com.br).

Joinville (SC), 27 de maio de 2026.

TATIANE DOS SANTOS DUARTE

Leiloeira Pública Oficial

Matrícula AARC 301/2013