

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Tatiane dos Santos Duarte, Leiloeira Pública Oficial, autorizada pelo Exmo. Sr. Dr. **DANIEL RADUNZ**, Juiz de Direito, da 8ª 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 8ª 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 333, através da ferramenta eletrônica: www.duarteleiloes.com.br, nas datas, horários e sob as condições adiante descritas, o bem penhorado no processo **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 003061-25.2017.8.24.0038**, em que são partes: **EXEQUENTE: RESIDENCIAL TRENTINO I**, e **EXECUTADA SILVANA APARECIDA SILVA**

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 **25/MAIO/2026**, às 14:00 horas, encerrando-se em **27/MAIO/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 **09/JUNHO/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 ARREMATACÃO:

20. Salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, os pagamentos da arrematação e da comissão do leiloeiro, deverão ser realizados em até 3 dias úteis após o encerramento do leilão, pelo arrematante, por depósito judicial, por meio eletrônico em guia a ser repassada pelo leiloeiro, (artigo 892 do NCPC), para o email indicado pelo arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão e/ou através de telefone por aplicativo de whatsapp.

VIII. CONDIÇÕES GERAIS:

21. Do Prazo para Impugnação: Eventuais impugnações acerca dos termos do presente edital, deverão ser apresentadas em até 7 dias úteis, 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.

29- **Débitos Condominiais:** Nos termos da legislação aplicável e da jurisprudência consolidada, as despesas condominiais possuem natureza *propter rem*, vinculando-se diretamente ao imóvel, independentemente da pessoa do proprietário. Dessa forma, todos os débitos condominiais eventualmente existentes, inclusive aqueles constituídos em período anterior à data do leilão, bem como eventuais saldos remanescentes, serão integralmente de responsabilidade do arrematante, que declara estar ciente de que tais obrigações acompanham o bem.

29.1. Compete ao interessado a prévia verificação da existência de débitos junto ao condomínio, não podendo, após a arrematação, alegar desconhecimento ou pleitear qualquer compensação, abatimento no preço ou responsabilização do juízo, da leiloeira ou das partes envolvidas.

30- **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.

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

31- O bem será vendido em caráter “AD CORPUS”, no estado em que se encontra. Havendo por ventura divergências na descrição do imóvel no presente Edital, com a descrição constante na matrícula do imóvel, prevalece a descrição constante na matrícula atualizada do respectivo imóvel, incluindo seus ônus e averbações. (matrícula do imóvel no link “Anexos” na ferramenta do leilão).

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5003061-25.2017.8.24.0038/SC

EXEQUENTE: RESIDENCIAL TRENTINO I

EXECUTADO: SILVANA APARECIDA SILVA

Descrição do Bem: Imóvel matriculado sob. Número 35.066 do 3º Registro de Imóveis de Joinville/SC:

APARTAMENTO n. 31 TIPO A do Bloco 26, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Condomínio RESIDENCIAL TRENTINO I, situado nesta cidade de Joinville/SC, na Rua Juliano Busarello, bairro Itinga – Bloco este localizado à direita de quem olha do Condomínio da Rua Juliano Busarello, e faz frente para mesma rua, e cujo apartamento está localizado à direita e na frente de quem entra

no bloco – composto por 2 dormitórios (um com 8,45m² e outro com 7,20m²) sala, bwc social, circulação e cozinha/lavanderia; escada de acesso ao piso superior; circulação comum – com área privativa de 44,1500m². TERRENO: situado nesta cidade de Joinville/SC, ÁREA02, fazendo frente a Oeste com 123,30 metros, para o alinhamento ímpar da Rua Adolfo da Veiga; outra frente a Norte, lado esquerdo de quem da Rua Adolfo da Veiga olha, em 02 linhas: - a 1ª em curva da esquina, formada pelas Ruas Adolfo da Veiga e Juliano Busarello, com raio de 6,00 metros, medindo seu desenvolvimento 12,13 metros, e a 2ª em reta com 344,165 metros, pelo alinhamento par da Rua Juliano Busarello, fundos ao Sul lado direito de quem da Rua Adolfo da Veiga olha com 287,62 metros, com terras de Dorival Hansen, travessão dos fundos a Leste com 17,45 metros com terras de Nilton José Cristofolini e outros (área remanescente, contendo a Área remanescente, contendo a Área Total de 37.729,28m².

Ônus e Gravames:

R-3-35.066 – **Alienação fiduciária** em favor do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, com interveniência da Caixa Econômica Federal, decorrente de contrato firmado em 22/03/2012, tendo como devedora fiduciante Silvana Aparecida Silva.

Av-3-35.066 – **Averbação de cláusulas contratuais vinculadas à alienação fiduciária** (Lei nº 10.188/2001), constando, dentre outras disposições, que o imóvel não integra o ativo da CEF, não responde por suas obrigações e não pode ser objeto de execução por credores da instituição.

Av-4-35.066 – **Penhora.**

Exequente: Condomínio Habitacional Trentino I

Executada: Silvana Aparecida Silva

Processo: Cumprimento de Sentença nº 0318892-33.2014.8.24.0038/01

Juízo: 3ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC

Data da penhora: 12/12/2019.

Av-6-35.066 – **Penhora.**

Exequente: Residencial Trentino I

Executada: Silvana Aparecida Silva

Processo: Execução de Título Extrajudicial nº 0318638-21.2018.8.24.0038

Juízo: Vara Cível da Comarca de Joinville/SC

Data da penhora: 12/06/2025.

Débitos Condominiais referente a presente ação: R\$ 21.322,36 – atualizado em 02/06/2025.

OBS.: Perante a 3ª Vara Cível, a Ação de Execução por quantia certa de nº 0318638-21.2018.8.24.0038, em que o condomínio busca o recebimento das taxas condominiais vencidas após a celebração do acordo, de forma que o valor da dívida naqueles autos atualmente corresponde a quantia de R\$ 46.569,25 (quarenta e seis mil, quinhentos e sessenta e nove reais e vinte e cinco centavos).

A somatória dos débitos perseguidos em ambas as ações totaliza a importância de **R\$ 67.891,61** (sessenta e sete mil, oitocentos e noventa e um reais e sessenta e um centavos).

Avaliação: R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)

Lance Mínimo no 1º Leilão: R\$ 62.000,00

Lance Mínimo no 2º Leilão: R\$ 31.000,00

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), 13 de abril de 2026.

TATIANE DOS SANTOS DUARTE

Leiloeira Pública Oficial

Matrícula AARC 301/2013