

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

TATIANE DOS SANTOS DUARTE, Leiloeira Pública Oficial, devidamente nomeada nos autos pelo Exmo. Sr. Dr. **GUSTAVO SCHWINGEL**, Juiz de Direito da **1ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC**, FAZ SABER, a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, que será realizado **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, nos termos dos arts. 881 e seguintes do Código de Processo Civil e demais disposições aplicáveis, para alienação do bem penhorado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5035677-48.2020.8.24.0038** em que figura como **EXEQUENTE**: CONDOMINIO RESIDENCIAL SPAZIO JARDIM DE HANOVER. e como **EXECUTADA**: BRUNA TAYNA GONCALVES DA LUZ.

I. DOS PORTAIS OFICIAIS DO LEILÃO

O leilão será realizado exclusivamente por meio eletrônico, na plataforma **DUARTE LEILÕES OFICIAIS**, acessível pelos portais oficiais www.duarteleiloes.com.br e/ou www.duarteleiloesoficiais.com.br, nos quais serão disponibilizados o presente Edital, as informações do bem, documentos pertinentes e o ambiente eletrônico para habilitação e oferta de lances.

II. DATAS DA ALIENAÇÃO JUDICIAL

O **1º LEILÃO** terá início em **16/11/2026, às 14h00**, encerrando-se em **18/11/2026, às 14h00**, ocasião em que serão aceitos lances iguais ou superiores ao **valor da avaliação judicial**.

Não havendo lance válido no 1º Leilão, terá início, imediatamente e sem interrupção, o **2º LEILÃO**, que permanecerá aberto para recebimento de lances **até 02/12/2026, às 14h00**, ocasião em que serão admitidos lances iguais ou superiores a **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial**.

Os horários de encerramento estão sujeitos à prorrogação automática em razão da apresentação de lances nos minutos finais, conforme as regras previstas neste Edital.

III. DA LEILOEIRA PÚBLICA OFICIAL

O leilão será conduzido por TATIANE DOS SANTOS DUARTE, Leiloeira Pública Oficial, matriculada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina – JUCESC sob nº AARC/301, responsável pela condução do certame e pelos atos inerentes à alienação judicial, nos limites de sua nomeação e das determinações do Juízo. **Contato: (47) 99761-5077 e E-mail: tatianeduarte@duarteleiloes.com.br**

IV. DO VALOR MÍNIMO PARA ARREMATAÇÃO

No **1º Leilão**, somente serão admitidos lances em valor **igual ou superior ao valor da avaliação** judicial do bem.

No **2º Leilão**, somente serão admitidos lances em valor igual ou superior a **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial**, observado o disposto no art. 891 do Código de Processo Civil e eventuais determinações específicas constantes dos autos.

V. DOS LANCES, DA HABILITAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

5.1. **Dos lances.** Os lances deverão ser ofertados exclusivamente por meio do ambiente eletrônico autorizado, acessível pelos Portais Oficiais do Leilão, nos termos deste Edital.

Os lances serão públicos e sucessivos, observados o valor mínimo correspondente à respectiva etapa do leilão e o incremento vigente no momento da oferta.

5.2. **Da habilitação.** A participação no leilão dependerá de prévio cadastro e habilitação do interessado no ambiente eletrônico do certame.

A habilitação deverá ser requerida com antecedência suficiente para análise e validação do cadastro, recomendando-se que seja concluída com, no mínimo, **24 (vinte e quatro) horas de antecedência do encerramento do respectivo leilão.**

O pedido de habilitação realizado em prazo inferior não assegura sua análise e conclusão antes do encerramento do certame, não podendo eventual impossibilidade de participação decorrente da apresentação tardia do cadastro ser imputada à Leiloeira.

5.3. **Da documentação para habilitação.** A Leiloeira poderá solicitar documentos, informações e esclarecimentos complementares necessários à identificação do interessado, à verificação da regularidade do cadastro, dos poderes de representação e da legitimidade para participação no certame.

A habilitação poderá permanecer pendente enquanto não forem apresentados os documentos ou esclarecimentos solicitados. Situações que suscitem dúvida jurídica relevante quanto à possibilidade de participação poderão ser submetidas à apreciação do Juízo.

5.4. Da responsabilidade pelo cadastro. O interessado é responsável pela veracidade, exatidão e atualização das informações e documentos fornecidos, bem como pela guarda e utilização de suas credenciais de acesso.

Os atos praticados mediante utilização das credenciais do usuário serão atribuídos ao respectivo titular, ressalvada a comprovação de fraude ou falha de segurança não imputável ao participante.

5.5. Do incremento mínimo. Os lotes estarão sujeitos a incremento mínimo, correspondente ao valor mínimo a ser acrescido ao lance anteriormente registrado.

O interessado poderá ofertar lance em valor superior ao incremento mínimo, observadas as opções disponibilizadas pelo sistema. O valor do incremento será definido pela Leiloeira Oficial e poderá ser ajustado durante o certame, de acordo com o valor alcançado pelo lote e a dinâmica da disputa, sem alteração do lance mínimo estabelecido para a respectiva etapa do leilão.

5.6. Da irrevogabilidade e irretratabilidade dos lances. Os lances regularmente registrados são irrevogáveis e irretratáveis, vinculando o ofertante às obrigações deles decorrentes.

Não será admitido o cancelamento de lance por erro de digitação, arrependimento, desistência ou alegação de desconhecimento das condições do bem ou das regras estabelecidas neste Edital, ressalvadas situações excepcionais devidamente comprovadas e submetidas, quando necessário, à apreciação do Juízo.

5.7. Da prorrogação automática do encerramento. Sempre que houver registro de lance durante os 3 (três) minutos finais previstos para o encerramento do lote, o prazo será automaticamente prorrogado por novo período de 3 (três) minutos, contado a partir do registro do último lance.

A prorrogação será renovada sucessivamente sempre que houver novo lance dentro do período adicional, encerrando-se a disputa somente após transcorrer integralmente o prazo de 3 (três) minutos sem registro de nova oferta.

5.8. Do registro eletrônico dos lances. Para todos os efeitos, o lance será considerado realizado no momento de sua efetiva recepção e registro pelo sistema eletrônico, e não no momento em que for enviado pelo dispositivo utilizado pelo participante.

Compete ao interessado adotar as cautelas necessárias para participação no certame, inclusive quanto à estabilidade de sua conexão com a internet e à antecedência na apresentação dos lances.

A Leiloeira não responderá por ofertas que, por falha de conexão, indisponibilidade do equipamento do usuário, atraso na transmissão de dados ou outras circunstâncias externas ao ambiente eletrônico do leilão, não sejam efetivamente recebidas e registradas antes do encerramento da disputa, ressalvadas falhas comprovadamente imputáveis ao próprio sistema.

5.9. Da capacidade e legitimidade para participação. Poderão participar do leilão pessoas físicas ou jurídicas que possuam capacidade e legitimidade para a prática do ato, observados os impedimentos previstos na legislação aplicável, especialmente no art. 890 do Código de Processo Civil.

Quando o lance for apresentado em nome de pessoa jurídica ou de terceiro, deverão ser comprovados, quando solicitados, os respectivos poderes de representação.

A participação de incapazes somente será admitida nas hipóteses e mediante as formalidades legalmente exigidas.

5.10. Da ciência e aceitação das condições do leilão. Ao requerer sua habilitação e participar do certame, o interessado declara ter ciência das condições estabelecidas neste Edital e das informações e documentos disponibilizados no ambiente eletrônico do leilão, obrigando-se à observância das respectivas regras.

A apresentação de lance pressupõe a prévia análise, pelo interessado, das condições jurídicas e materiais do bem expressamente informadas no Edital e nos documentos disponibilizados para consulta.

5.11. Dos Portais Oficiais e da segurança do ambiente eletrônico. Para fins de identificação do ambiente oficial do certame, segurança das informações e prevenção a fraudes, constituem Portais Oficiais do Leilão: www.duarteleiloes.com.br e/ou www.duarteleiloesoficiais.com.br

Os interessados deverão acessar o ambiente eletrônico do certame exclusivamente pelos Portais Oficiais acima indicados, nos quais estarão disponíveis as informações do leilão e os acessos autorizados para cadastro, habilitação e oferta de lances.

5.12. Da divulgação em outros ambientes eletrônicos. Com a finalidade de ampliar a publicidade, o alcance e a competitividade da alienação judicial, a Leiloeira Oficial poderá promover a divulgação do leilão em plataformas eletrônicas, marketplaces, portais especializados, redes de divulgação e outros ambientes tecnológicos próprios ou de terceiros.

A divulgação do certame em ambiente de terceiro não o torna, por si só, canal oficial para cadastro, habilitação, oferta de lances ou realização de pagamentos. Para esses atos, o interessado deverá utilizar exclusivamente os ambientes indicados ou acessíveis pelos Portais Oficiais do Leilão.

5.13. Da prevenção a fraudes. Os interessados deverão certificar-se de que estão acessando os Portais Oficiais do Leilão antes de realizar cadastro, fornecer documentos, ofertar lances ou efetuar qualquer pagamento.

A Leiloeira não solicita pagamentos para contas ou destinatários diversos daqueles expressamente indicados no ambiente oficial, no Auto de Arrematação, nas guias correspondentes ou nas orientações formais encaminhadas ao arrematante.

Recomenda-se especial cautela com links recebidos de terceiros, anúncios patrocinados, resultados de mecanismos de busca, mensagens em redes sociais e páginas que reproduzam indevidamente a identidade visual ou as informações do leilão.

VI. DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar à Leiloeira Pública Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação, ou outro percentual expressamente fixado pelo Juízo.

A comissão não está incluída no valor do lance e constitui obrigação própria do arrematante, devendo ser paga na forma e no prazo indicados neste Edital e nas orientações disponibilizadas no ambiente oficial do leilão.

A comissão será devida em razão da arrematação realizada e não será restituída quando o desfazimento da alienação decorrer de inadimplemento, desistência ou fato imputável ao arrematante, sem prejuízo das demais consequências previstas neste Edital e na legislação aplicável.

Caso a arrematação seja posteriormente desfeita por determinação judicial, por motivo não imputável ao arrematante, eventual restituição da comissão observará a decisão judicial e as circunstâncias que deram causa ao desfazimento.

VII. DAS INTIMAÇÕES, ADVERTÊNCIAS E DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

7.1. Das intimações. As partes e demais interessados serão intimados da alienação judicial na forma prevista na legislação processual e conforme determinado pelo Juízo.

Na hipótese de não ter sido possível a intimação pessoal daqueles que devam ser cientificados do leilão, a publicação deste Edital produzirá os efeitos admitidos pela legislação aplicável, observadas as disposições do art. 889 do Código de Processo Civil.

7.2. Dos titulares de direitos e terceiros interessados. Ficam cientificados da realização do leilão, na forma e para os fins previstos no art. 889 do Código de Processo Civil, os titulares de direitos reais, garantias, gravames, penhoras, copropriedade e demais situações jurídicas relacionadas ao bem, quando abrangidos pelas hipóteses legais e não intimados por outro meio. A presente disposição não dispensa as intimações específicas determinadas pela legislação ou pelo Juízo.

7.3. Da diligência do interessado. Compete ao interessado examinar previamente as informações e documentos disponibilizados acerca do bem e, sempre que possível, realizar as diligências que considerar necessárias à formação de sua decisão de aquisição.

Tratando-se de imóvel, caberá ao interessado verificar, conforme a natureza do bem, sua localização, características físicas, confrontações, situação urbanística, restrições administrativas e ambientais, potencial construtivo e eventual necessidade de levantamento topográfico, sem prejuízo das informações expressamente constantes deste Edital e dos autos.

7.4. Da responsabilidade pela participação no certame. A apresentação de lance pressupõe ciência das condições da alienação expressamente previstas neste Edital e nos documentos disponibilizados aos interessados.

Eventuais dúvidas relevantes acerca da situação jurídica do bem deverão ser apresentadas à Leiloeira com antecedência suficiente para esclarecimento ou, quando necessário, submissão da questão ao Juízo antes do encerramento do certame.

7.5. Da regularidade e competitividade do leilão. É vedada qualquer conduta destinada a impedir, perturbar ou fraudar a alienação judicial, bem como afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante mediante violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, sem prejuízo das responsabilidades civil, processual e penal cabíveis, inclusive aquelas previstas no art. 358 do Código Penal.

7.6. Do inadimplemento. O inadimplemento das obrigações assumidas pelo arrematante sujeitará o responsável às consequências previstas neste Edital e na legislação aplicável, inclusive às medidas previstas nos arts. 895, 897 e demais disposições pertinentes do Código de Processo Civil, conforme a modalidade de aquisição e as circunstâncias do caso.

O inadimplemento não afasta a responsabilidade pelo pagamento da comissão da Leiloeira quando a frustração da alienação decorrer de fato imputável ao arrematante.

VIII. DO PAGAMENTO E DAS PROPOSTAS DE AQUISIÇÃO PARCELADA

8.1. Do pagamento à vista. O arrematante que ofertar lance para pagamento à vista deverá efetuar o pagamento integral do preço da arrematação no prazo e na forma determinados pelo Juízo e indicados nas orientações encaminhadas após o encerramento do leilão.

Para o presente certame, o pagamento deverá ser realizado no prazo de até 3 (três) dias úteis, contado do encerramento do leilão, mediante depósito judicial ou outro meio expressamente determinado pelo Juízo.

8.2. Da preferência do pagamento à vista. A proposta de pagamento à vista prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que seja o maior lance.

8.3. Da proposta de aquisição parcelada. 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.

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

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

8.4. Da Garantia do Parcelamento: Tratando-se de imóvel, o pagamento do saldo parcelado será garantido por hipoteca sobre o próprio bem arrematado, nos termos do art. 895, § 1º, do Código de Processo Civil, sem prejuízo de outras condições eventualmente estabelecidas pelo Juízo.

As despesas necessárias à constituição e ao registro da garantia serão suportadas pelo arrematante.

8.5. Da atualização das parcelas. O saldo parcelado e as respectivas prestações serão atualizados pelo INPC/IBGE e acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês.

8.6. Do registro da garantia. Quando exigida a constituição de hipoteca judicial sobre o imóvel arrematado, caberá ao arrematante promover os atos necessários ao respectivo registro e comprovar seu cumprimento nos autos, observando o prazo fixado pelo Juízo.

8.7. Da igualdade de condições na disputa. Todos os lances deverão ser apresentados exclusivamente no ambiente eletrônico do leilão, de forma pública e competitiva, observadas as condições de pagamento previamente estabelecidas neste Edital, assegurando-se aos participantes igualdade de condições na disputa pelo bem.

IX. DA VENDA DIRETA EM CASO DE LEILÃO INFRUTÍFERO

9.1. Restando infrutífero o 2º Leilão, fica desde logo autorizada, nos termos da decisão judicial, a venda direta do bem penhorado, por intermédio da Leiloeira Oficial, pelo prazo de 30 (trinta) dias, contado do encerramento do leilão judicial infrutífero.

9.2. A venda direta observará as mesmas formas e meios de publicidade adotados para o leilão, tendo como preço mínimo o correspondente a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação judicial, com pagamento exclusivamente à vista.

9.3. Sobre o valor da venda será devida pelo adquirente comissão de 5% (cinco por cento) à Leiloeira Oficial.

9.4. Eventual alienação realizada nessa modalidade será submetida ao Juízo para homologação e adoção das providências pertinentes.

9.5. Dos débitos condominiais e obrigações *propter rem*: Caberá ao interessado verificar previamente a existência de débitos condominiais e demais obrigações de natureza *propter rem* incidentes sobre o imóvel. Eventual saldo remanescente não satisfeito pelo produto da alienação poderá acompanhar o bem e ser atribuído ao adquirente, observadas as determinações do Juízo.

X. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA ALIENAÇÃO JUDICIAL

10.1. Do produto da arrematação e eventual excedente. O produto da arrematação será destinado à satisfação da execução, observadas as determinações do Juízo e a ordem legal aplicável.

Caso o produto da arrematação seja superior ao valor da dívida atualizada, acrescida das custas, despesas processuais e demais encargos legais, eventual importância excedente será destinada ao executado, na forma do art. 907 do Código de Processo Civil, mediante determinação do Juízo.

10.2. Da arrematação. Assinado o Auto de Arrematação pelo Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, nos termos do art. 903 do Código de Processo Civil, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas em lei.

Eventual invalidação, ineficácia ou resolução da arrematação observará as hipóteses, os prazos e o procedimento estabelecidos no art. 903 e demais disposições aplicáveis do Código de Processo Civil.

10.3. Dos débitos e obrigações incidentes sobre o bem. Os créditos que recaiam sobre o bem, inclusive aqueles de natureza *propter rem*, observarão, quanto à responsabilidade pelo pagamento e eventual sub-rogação no preço da arrematação, o disposto no art. 908 do Código de Processo Civil, no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, quando aplicável, e as determinações específicas proferidas pelo Juízo.

Os débitos e demais obrigações cuja responsabilidade seja expressamente atribuída ao arrematante neste Edital ou por determinação judicial serão por ele suportados nos termos estabelecidos.

10.4. Da ocupação e das obrigações *propter rem*. Caberá ao interessado verificar previamente a situação fática do imóvel, inclusive quanto à eventual ocupação por terceiros, bem como a existência de débitos e demais obrigações de natureza *propter rem* que possam incidir sobre o bem, conforme expressamente determinado pelo Juízo.

Eventuais medidas destinadas à desocupação do imóvel deverão ser postuladas pelo interessado em autos próprios, não constituindo obrigação da Leiloeira promover ou assegurar a desocupação do bem.

10.5. Dos débitos tributários anteriores à arrematação. Tratando-se de imóvel, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, bem como taxas relacionadas ao bem e contribuições de melhoria, observarão a regra de sub-rogação prevista no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, sem prejuízo de determinação judicial específica.

10.6. Dos ônus e gravames. A existência de penhoras, hipotecas, indisponibilidades e demais ônus ou gravames será informada neste Edital conforme os documentos disponíveis nos autos e as informações obtidas pela Leiloeira.

O cancelamento ou levantamento dos registros incompatíveis com a aquisição decorrente da alienação judicial observará a legislação aplicável e as determinações do Juízo, não competindo

à Leiloeira assegurar, por iniciativa própria, a baixa de gravames cuja liberação dependa de ordem judicial ou providência de terceiro.

10.7. Das despesas posteriores à arrematação. Correrão por conta do arrematante as despesas decorrentes da transferência do bem, inclusive tributos incidentes sobre a transmissão, emolumentos, registros, averbações e demais providências necessárias à formalização da aquisição, ressalvada disposição legal ou determinação judicial em sentido diverso.

10.6. Da aquisição originária e da sub-rogação dos ônus: A arrematação judicial do imóvel constitui, em regra, modalidade de aquisição originária da propriedade, observadas as disposições legais aplicáveis e as determinações do Juízo.

Os créditos anteriores que recaiam sobre o imóvel e que, por disposição legal, devam ser satisfeitos mediante sub-rogação no preço da alienação observarão o disposto no art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil e, quanto aos créditos tributários, no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

O arrematante não responderá pessoalmente pelos débitos anteriores cuja responsabilidade deva ser satisfeita mediante sub-rogação no produto da arrematação, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas em lei ou determinadas pelo Juízo.

10.8. Da Carta de Arrematação. Tratando-se de bem imóvel, a expedição da Carta de Arrematação observará o cumprimento das condições previstas no Código de Processo Civil e das determinações do Juízo, inclusive quanto ao pagamento do preço, da comissão da Leiloeira e ao transcurso dos prazos legalmente aplicáveis.

Caberá ao arrematante providenciar, às suas expensas, os atos necessários ao registro da Carta de Arrematação e à transferência do bem, ressalvadas as providências atribuídas por lei ou decisão judicial a terceiros.

10.9. Das determinações judiciais supervenientes. O leilão e os atos dele decorrentes permanecem sujeitos às determinações do Juízo da execução, inclusive quanto à suspensão, cancelamento, homologação, expedição de documentos, levantamento de valores e demais providências relacionadas à alienação judicial.

Eventual decisão judicial superveniente será observada pela Leiloeira e, quando pertinente aos interessados, divulgada nos Portais Oficiais do Leilão.

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

11.1. Da alienação ad corpus. Tratando-se de bem imóvel, a alienação será realizada em caráter AD CORPUS, sendo as referências eventualmente constantes deste Edital quanto a áreas, dimensões, medidas, confrontações e demais características físicas destinadas à identificação e individualização do bem.

Eventuais diferenças entre as medidas existentes no local e aquelas constantes do registro imobiliário não ensejarão, por si só, complementação de área, abatimento proporcional do preço ou desfazimento da arrematação, ressalvada determinação judicial em sentido diverso.

11.2. Do estado do bem. O bem será alienado no estado físico e de conservação em que se encontra, cabendo ao interessado, sempre que possível, realizar prévia visita e as diligências que entender necessárias antes da apresentação de lance.

As fotografias, imagens, vídeos, descrições e demais materiais disponibilizados nos Portais Oficiais do Leilão possuem caráter informativo e destinam-se a auxiliar os interessados na identificação e avaliação do bem, não substituindo a análise dos documentos oficiais e, quando possível, a inspeção presencial.

11.3. Da descrição registral e do objeto da alienação. A descrição do imóvel constante deste Edital tem como referência a respectiva matrícula imobiliária e os documentos constantes dos autos.

Havendo divergência entre a reprodução da descrição registral constante deste Edital e o teor da matrícula imobiliária, prevalecerão as informações constantes do registro imobiliário, sem prejuízo da observância do objeto efetivamente penhorado e submetido à alienação judicial nos autos.

11.4. Dos ônus, gravames e averbações. Os ônus, gravames, restrições, indisponibilidades, penhoras, ações e demais averbações identificados na matrícula imobiliária e nos documentos disponíveis serão informados neste Edital e/ou disponibilizados para consulta no ambiente eletrônico do leilão.

A matrícula imobiliária atualizada ficará disponível no campo “Documentos” da página do respectivo lote, para consulta prévia pelos interessados.

Compete ao interessado examinar a matrícula, o presente Edital e os demais documentos disponibilizados antes da apresentação de lance, considerando-se sua participação no certame realizada com ciência das informações que tenham sido regularmente disponibilizadas.

11.5. Das informações supervenientes. Caso, antes do encerramento do leilão, a Leiloeira tome conhecimento de informação relevante capaz de alterar ou complementar a situação

jurídica ou material divulgada acerca do bem, a informação será disponibilizada aos interessados pelos meios oficiais do certame e, quando necessário, submetida à apreciação do Juízo.

Eventuais determinações judiciais supervenientes prevalecerão sobre as informações anteriormente divulgadas.

PROCESSO:

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5035677-48.2020.8.24.0038/SC

EXEQUENTE: CONDOMINIO RESIDENCIAL SPAZIO JARDIM DE HANOVER

EXECUTADO: BRUNA TAYNA GONCALVES DA LUZ

DESCRIÇÃO DO BEM:

Matrícula nº 48.299 do 2º ofício de registro de imóveis de Joinville/sc – cnm nº 108506.2.0048299-21.

Apartamento nº 201, do Bloco 16, do Spazio Jardim de Hanover, localizado no 2º pavimento, situado na Rua Hildo Novaes, nº 640, bairro Vila Nova, Município de Joinville/SC, com área construída privativa de utilização exclusiva de 41,8500 m², área de uso comum coberta de 7,1025 m², área total de 48,9525 m², e ainda vaga de estacionamento descoberta nº 157, com 12,0000 m², área comum descoberta de 44,1873 m², perfazendo a área correspondente ao global de 105,1398 m², com fração ideal do solo e partes comuns de 0,002730978% e quota do terreno de 68,4078 m².

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 09.23.44.09.1546.0305, conforme AV-7 da matrícula.

LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS: Conforme laudo de avaliação judicial, o imóvel está localizado na **Rua Hildo Novaes, nº 640, Apartamento nº 201, Bloco 16, bairro Vila Nova, Joinville/SC**, possuindo aproximadamente 48,9 m² de área total e uma vaga de estacionamento descoberta nº 157, com 12 m

Consta na matrícula do imóvel:

R-6-48.299 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – PMCMV (10/01/2018): Registro de alienação fiduciária do imóvel em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em garantia de financiamento contratado pela proprietária Bruna Tayna Gonçalves da Luz, no valor original de R\$ 96.000,00, com prazo contratual de 360 meses.

AV-9-48.299 – PENHORA (27/05/2024): Averbação da penhora do imóvel determinada nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 5035677-48.2020.8.24.0038/SC, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Joinville/SC, movida pelo CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO JARDIM DE HANOVER em face de BRUNA TAYNA GONÇALVES DA LUZ, conforme Termo de Penhora expedido em 06/05/2024, constando na averbação o valor da ação de R\$ 25.067,85.

AVALIAÇÃO JUDICIAL: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), conforme Laudo de Avaliação realizado em 26/11/2025, juntado ao evento 262.

LANCE MÍNIMO – 1º LEILÃO: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), correspondente a 100% da avaliação.

LANCE MÍNIMO – 2º LEILÃO: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), correspondente a 50% da avaliação, conforme decisão judicial, ressalvada eventual determinação superveniente.

DÉBITO ATUALIZADO – MAIO /2026 R\$ 39.455,55

XI. DAS INFORMAÇÕES, DOCUMENTOS E ESCLARECIMENTOS

O presente Edital, a matrícula imobiliária, os documentos disponibilizados para consulta e as demais informações relativas ao leilão estarão disponíveis nos Portais Oficiais do Leilão, durante o período de realização do certame.

SITUAÇÃO DO BEM: O imóvel será alienado no estado em que se encontra, cabendo ao interessado verificar previamente sua situação fática e jurídica, inclusive quanto à eventual ocupação por terceiros, bem como a existência de débitos condominiais e demais obrigações de natureza *propter rem* que possam incidir sobre o bem. Eventuais medidas destinadas à desocupação do imóvel deverão ser postuladas em autos próprios.

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E DA EXTENSÃO DA ALIENAÇÃO JUDICIAL

O imóvel encontra-se gravado com alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, conforme registro R-6 da matrícula nº 48.299 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC.

Considerando que a presente execução decorre de despesas condominiais incidentes sobre a própria unidade imobiliária, obrigação de natureza *propter rem*, o Juízo reconheceu expressamente a possibilidade de penhora e alienação judicial do próprio imóvel, não se

restringindo a constrição aos direitos aquisitivos da executada, apesar da existência da garantia fiduciária.

A credora fiduciária deverá ser cientificada da alienação judicial, nos termos do art. 889, inciso V, do Código de Processo Civil.

Os efeitos da arrematação sobre a alienação fiduciária registrada, inclusive o cancelamento do gravame e a destinação do produto da alienação, observarão a legislação aplicável e as determinações do Juízo da execução.

Eventuais esclarecimentos poderão ser solicitados à DUARTE LEILÕES OFICIAIS, preferencialmente, com antecedência de pelo menos 24 horas antes apresentação de lances, pelos seguintes canais:

Telefone/WhatsApp: (47) 99761-5077

E-mail: contato@duarteleiloes.com.br

Eventuais informações relevantes ou determinações judiciais supervenientes relacionadas ao bem ou às condições do certame serão divulgadas nos Portais Oficiais do Leilão, quando aplicável.

E, para que chegue ao conhecimento das partes, interessados e terceiros, expede-se o presente EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, que será publicado e divulgado na forma da legislação aplicável e das determinações do Juízo.

Joinville (SC), 09 de outubro de 2026.

TATIANE DOS SANTOS DUARTE

Leiloeira Pública Oficial

Matrícula AARC 301/2013