DUARTE
LEILÕES OFICIAIS

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 **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 0314402-89.2019.8.24.0038/SC**, em que figura como **EXEQUENTE:** RESIDENCIAL TRENTINO I, e como **EXECUTADOS**: JOZIANI LEITE BORGES.

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 **25/01/2027, às 14h00**, encerrando-se em **27/01/2027, 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 11/02/2027, 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 e da prevalência do maior lance**. Os proponentes de lances à vista e parcelados participarão do leilão em igualdade de condições, mediante disputa pública e competitiva, prevalecendo, como critério principal de classificação, o MAIOR VALOR OFERTADO, independentemente da modalidade de pagamento.

a) Encerrado o leilão, caso a maior oferta seja apresentada na modalidade parcelada, a Leiloeira poderá consultar o proponente da melhor oferta à vista sobre seu interesse em igualar integralmente o valor do maior lance parcelado, mantendo a condição de pagamento à vista.

b) Havendo concordância expressa do proponente à vista em igualar o maior valor ofertado, a proposta à vista terá preferência sobre a proposta parcelada, nos termos do art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil, observadas as condições do edital e a apreciação judicial cabível.

c) Não havendo interesse em igualar o valor, prevalecerá a proposta de maior lance, ainda que parcelada, desde que atendidos os requisitos legais e editalícios.

d) A preferência pelo pagamento à vista não autoriza a arrematação por valor inferior ao maior lance válido apresentado, nem assegura ao proponente à vista o direito de adquirir o bem mediante oferta de menor valor.

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.

8.7. **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.

8.8. **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.

8.9. Todos os lances deverão ser apresentados exclusivamente no ambiente eletrônico do leilão, de forma pública e competitiva, assegurando-se aos participantes igualdade de condições na disputa pelo bem.

IX. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA ALIENAÇÃO JUDICIAL

9.1. **Do produto da alienação**. O produto da arrematação será destinado ao pagamento das obrigações e despesas na forma determinada pelo Juízo e observada a ordem legal aplicável.

Satisfeitas as obrigações da execução, eventual importância remanescente terá a destinação prevista no art. 907 do Código de Processo Civil.

9.2. **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.

9.3. **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.

9.4. **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.

9.5. **Dos débitos condominiais**. As despesas condominiais incidentes sobre o imóvel possuem natureza *propter rem.*

Nos termos da jurisprudência consolidada, a dívida decorrente de taxas condominiais possui natureza *propter rem*, aderindo ao imóvel independentemente da pessoa do proprietário. Dessa forma, caso o valor arrecadado com a arrematação não seja suficiente para a integral quitação do débito condominial, eventual saldo remanescente poderá acompanhar o bem, passando a ser de responsabilidade do arrematante, o qual deverá realizar prévia verificação da existência de débitos e providenciar sua posterior quitação, salvo expressa disposição judicial em sentido diverso.

9.6. **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.

9.7. **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.

9.8. **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.

9.9. **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.

X. DO(s) BEM(NS) OBJETO DA VENDA:

10.1. **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.

10.2. **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 visitação 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.

10.3. **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.

A alienação compreenderá exclusivamente o bem, fração, direito ou participação efetivamente abrangido pela constrição judicial e indicado neste Edital, não se presumindo incluídos bens, áreas, acessões, unidades autônomas ou direitos que possuam registro próprio ou que não estejam abrangidos pela penhora e pela determinação judicial de alienação.

10.4. **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.

10.5. **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.

XI. DA VENDA DIRETA EM CASO DE LEILÃO INFRUTÍFERO

11.1**. Da autorização judicial**. Restando infrutífero o 2º Leilão, fica desde logo autorizada a VENDA DIRETA do bem penhorado, por intermédio da Leiloeira Pública Oficial nomeada nos autos, nos termos do art. 880 do Código de Processo Civil, independentemente de nova autorização judicial para o início das tratativas, observadas as condições estabelecidas na decisão.

11.2. **Do prazo.** A venda direta será promovida pelo prazo de 30 (trinta) dias, contados do encerramento do segundo leilão judicial infrutífero.

11.3. **Da publicidade**. A venda direta observará as mesmas formas e meios de publicidade estabelecidos para o leilão judicial, inclusive divulgação nos Portais Oficiais da Leiloeira, assegurando-se ampla publicidade e transparência aos interessados.

11.4. **Do preço mínimo**. Somente serão admitidas propostas de aquisição em valor igual ou superior a **80%** (oitenta por cento) da avaliação judicial do bem, observadas as disposições específicas relativas à preservação das quotas-partes de coproprietários alheios à execução, nos termos do art. 843, § 2º, do Código de Processo Civil.

11.5. **Da forma de pagamento**. A aquisição por venda direta será realizada exclusivamente mediante pagamento à vista, não sendo admitidas propostas de parcelamento.

11.6. **Da comissão da Leiloeira**. O adquirente deverá pagar à Leiloeira Pública Oficial comissão correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda, não incluída no preço ofertado.

11.7. **Das propostas e da formalização**. As propostas deverão ser encaminhadas por intermédio da Leiloeira Oficial, observadas as condições previstas neste Edital e os procedimentos de identificação e formalização estabelecidos para a alienação judicial.

11.8. **Da homologação judicial**. Concretizada a negociação, a proposta e os documentos pertinentes serão submetidos ao Juízo da execução para homologação da alienação e adoção das providências cabíveis, não se considerando a venda definitivamente aperfeiçoada antes da deliberação judicial correspondente.

11.9. **Das demais condições da alienação**. Aplicam-se à venda direta, no que couber, as demais disposições deste Edital relativas à descrição e ao estado do bem, ônus e gravames, obrigações condominiais e demais obrigações de natureza *propter rem*, intimações, aquisição judicial e providências necessárias à transferência da propriedade, observadas as determinações do Juízo.

Eventuais determinações judiciais supervenientes prevalecerão sobre as informações anteriormente divulgadas.

PROCESSO:

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 0314402-89.2019.8.24.0038/SC

EXEQUENTE: RESIDENCIAL TRENTINO I
EXECUTADO: JOZIANI LEITE BORGES

XII. DO BEM OBJETO DA ALIENAÇÃO JUDICIAL

MATRÍCULA Nº 34.709 DO 3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE JOINVILLE/SC – CNM Nº 108498.2.0034709-55.

IMÓVEL: Apartamento nº 14, Tipo A, do Bloco 04, localizado no térreo ou 1º pavimento do Condomínio Residencial Trentino I, situado na Rua Juliano Busarello, bairro Itinga, Joinville/SC. Composto de 02 dormitórios, sala, banheiro social, circulação, cozinha/lavanderia e demais dependências e acessos descritos na matrícula, com área privativa de 44,1500 m^2, área de uso comum de 5,1994153225806 m^2 e área total de 49,3494153225806 m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00201612903225806 0% do terreno, conforme descrição registral.

REGISTROS, ÔNUS E AVERBAÇÕES PERTINENTES:

R-1-34.709 – AQUISIÇÃO (21/12/2012): Registro da aquisição do imóvel por JOZIANI LEITE, mediante contrato de compra e venda direta de imóvel residencial, com parcelamento e alienação fiduciária, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Recursos FAR, pelo valor contratual de R$ 45.609,79.

R-2-34.709 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (21/12/2012): Alienação fiduciária em garantia constituída em favor do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em garantia das obrigações decorrentes do contrato de aquisição, originalmente no valor de R$ 45.609,79, com prazo de amortização de 120 meses.

AV-3-34.709 – RESTRIÇÕES CONTRATUAIS E LEGAIS (21/12/2012): Averbação de disposições relativas ao regime jurídico do imóvel vinculado ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, incluindo restrições referentes à responsabilidade patrimonial e à constituição de ônus, conforme condições registradas e legislação aplicável.

AVALIAÇÃO JUDICIAL: R$ 80.000,00 (oitenta mil reais), conforme laudo de avaliação do evento 188, homologado judicialmente.

LANCE MÍNIMO – 1º LEILÃO: R$ 80.000,00 (oitenta mil reais), correspondente a 100% da avaliação.

LANCE MÍNIMO – 2º LEILÃO: R$ 40.000,00 (quarenta mil reais), correspondente a 50% da avaliação.

DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA

Conforme decisão proferida nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 0314402-89.2019.8.24.0038/SC, a alienação judicial tem por objeto o imóvel matriculado sob nº 34.709 do 3º Registro de Imóveis de Joinville/SC.

O Juízo determinou expressamente que, havendo alienação fiduciária ou hipoteca, o respectivo credor deverá ser intimado, ficando cientificado de que a eventual alienação judicial do bem acarretará a extinção/baixa do gravame, em razão da aquisição originária da propriedade pelo arrematante, sem prejuízo da preferência do credor sobre o produto da expropriação, observada a natureza do crédito em execução, na forma da lei.

Assim, a arrematação judicial destina-se à aquisição da propriedade do imóvel, e não apenas dos direitos aquisitivos decorrentes do contrato de financiamento, observadas as determinações judiciais.

A efetivação da baixa dos gravames no registro imobiliário observará a expedição dos documentos judiciais pertinentes e as providências registrais cabíveis.

OBS. Débito de condomínio – atualizado em outubro/2026 - R$44.778,02 (quarenta e quatro mil, setecentos e setenta e oito reais e dois centavos),

XIII. 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.

13.1. **Dos esclarecimentos prestados pela Leiloeira e da análise jurídica do interessado**.

A DUARTE LEILÕES OFICIAIS prestará aos interessados os esclarecimentos pertinentes às condições do Edital, aos procedimentos de habilitação, apresentação de lances, pagamento e demais aspectos relacionados à realização do leilão judicial, com fundamento nas informações disponíveis no Edital, nos documentos e nos autos do processo.

A **atuação da Leiloeira não compreende a prestação de consultoria jurídica individualizada aos interessados, especialmente quanto à análise aprofundada do**

processo judicial, à regularidade das intimações, à existência de eventuais nulidades, aos direitos de terceiros e aos riscos jurídicos decorrentes da aquisição.

Caberá ao interessado, antes da apresentação de lance, realizar as diligências que entender necessárias à avaliação da situação jurídica e material do bem, recomendando-se, para tanto, a orientação de advogado de sua confiança, a fim de obter análise jurídica individualizada acerca da aquisição pretendida.

Essa disposição não afasta o dever da Leiloeira de prestar informações claras e transparentes sobre o bem e as condições da alienação, nos limites de suas atribuições e dos elementos disponíveis.

13.2. **Dos canais de atendimento**. Eventuais esclarecimentos poderão ser solicitados à DUARTE LEILÕES OFICIAIS, preferencialmente pelo menos 24 horas antes da apresentação de lance, pelo **Telefone/WhatsApp**: (47) 99761-5077 e E-mail: contato@duarteleiloes.com.br

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.

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), 18 de novembro de 2026.

TATIANE DOS SANTOS DUARTE
Leiloeira Pública Oficial
Matrícula AARC 301/2013