

CONDIÇÕES/REGRAS DE PARTICIPAÇÃO EM ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR/VENDA DIRETA

Alienação Realizada em Meio Exclusivamente Eletrônico

(www.kronleiloes.com.br)

- 1. Venda por iniciativa particular (venda direta);**
- 2.** O(A) Exmo(a) Sr(a) Dr(a) Juiz(a) de direito da (o) 2ª Vara Cível de São José dos Pinhais/PR - Estado do Paraná, **Ivo Faccenda**, nomeando o leiloeiro público Helcio Kronberg, JUCEPAR 653, faz ciência aos interessados e, principalmente, aos executados/devedores que, nos autos de nº 0003688-53.2014.8.16.0035 (s), alienará, em VENDA DIRETA, os bens/lotes adiante discriminados. LOCAL: A venda direta prevista neste edital será exclusivamente eletrônica. O bem estará disponível no site do leiloeiro www.kronleiloes.com.br pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias, do dia **30/03/2026** até **28/07/2026**.
- 3.** Os interessados em participar deverão ofertar as propostas, exclusivamente pela *internet*, por intermédio do site www.kronleiloes.com.br. **Serão aceitas propostas a partir da inserção do bem no site do leiloeiro.** Todos os atos realizados via *internet* ficarão sujeitos ao bom funcionamento do sistema, ficando o Poder Judiciário e/ou leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade. Os interessados em realizar as ofertas deverão observar as condições previstas no site do leiloeiro e na legislação em vigor, **sendo condição o cadastro prévio no site do leiloeiro.**

4. Descrição dos Bens:

Bem (lote único): PARTE IDEAL PERTENCENTE À EXECUTADA DE 50% DO IMÓVEL COMERCIAL SITUADO NA RUA CASTRO, 775, BAIRRO CRUZEIRO, NO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR, COM A ÁREA DE TERRENO TOTAL DE 514,50m². MEDINDO 15,00 METROS DE FRENTE PARA A RUA VERÍSSIMO MARQUES; POR 34,30 METROS DE EXTENSÃO DA FRENTE AOS FUNDOS. PELO LADO DIREITO DE QUEM DA RUA OLHA O IMÓVEL, DIVIDE COM O LOTE Nº 18, 34,50 METROS PELO LADO ESQUERDO, FAZ ESQUINA COM A RUA Nº 04; E NA LINHA DE FUNDOS, NUMA EXTENSÃO DE 15,00 METROS, DIVIDE COM O LOTE Nº 20. CONTENDO UM PRÉDIO COMERCIAL COM 03 PAVIMENTOS E ESPAÇO PARA ESTACIONAMENTO. A BENFEITORIA ENCONTRA-SE EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO, COM ÁREA TOTAL DE APROXIMADAMENTE 500,00M². O IMÓVEL ENCONTRA-SE OCUPADO. DEMAIS CARACTERÍSTICAS CONSTANTES NA MATRÍCULA Nº 16.364 DA 01ª CIRCUNSCRIÇÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS.

Recursos Pendentes: Não Há. **Penhoras/Arresto:** penhora nº0300574-76.2017.8.24.0044 01ª VARA CÍVEL DE ORLEANS-SC, penhora nº0003696-30.2014.8.16.0035 3ª VARA DO TRABALHO DE SAO JOSE DOS PINHAIS-PR, penhora nº0001336-55.2013.5.09.0245 VARA DO TRABALHO DE PINHAIS DE PINHAIS-PR, penhora nº0000065-65.2011.5.09.0670 1ª VARA DO TRABALHO DE SAO JOSE DOS PINHAIS-PR, penhora nº0001482-96.2013.5.09.0245 VARA DO TRABALHO DE PINHAIS DE PINHAIS-PR, penhora nº1261/2003 01ª VARA CÍVEL DE SAO JOSE DOS PINHAIS-PR. **Ônus:** USUFRUTO VITALÍCIO EM FAVOR DE JOSÉ POLICENO (FALECIDO EM 14/09/2020) E JOSETE APARECIDA LUCIANO (R-6/16.364).

- 5. Dívidas e ônus:** Há registro de usufruto vitalício em favor de José Policeno (falecido em 14/09/2020) e Josete Aparecida Luciano (R-6/16.364). Em relação aos demais ônus, a arrematação será considerada aquisição originária. Assim, os bens arrematados serão entregues, ao arrematante, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos (até a data da expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega), inclusive dívidas propter rem. Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos. Eventuais restrições/limitações ao uso do bem arrematado (a exemplo de restrições construtivas, ambientais, dentre outras) não se confundem com ônus e, por isso, permanecem mesmo após o leilão. Em relação a eventuais créditos tributários, será aplicada a norma prevista no art. 130, §único do CTN, cabendo ao credor habilitar seu crédito junto aos autos do

processo a que se refere o presente edital. Em relação e eventuais créditos condominiais, será aplicada a norma prevista no art. 908, §1º do CPC, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ITBI, ICMS, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros.

6. Recebida a proposta esta será apresentada ao juízo para análise e homologação do juízo e, uma vez que seja essa homologada, será lavrado e assinado Termo de Alienação;
7. A venda somente será considerada aperfeiçoada após a assinatura do Auto de Alienação pelo comprador, pelo leiloeiro, pelo inventariante e pelo r. juízo.
8. Em caso de bem imóvel a transferência do bem junto ao cartório competente ocorrerá mediante Carta de Alienação a ser expedida pelo r. juízo, caso trate-se de bem móvel a transferência se dará mediante à ordem de entrega, expedida pelo juízo competente;

9. Valor mínimo de proposta:

Lote Único: R\$ 540.250,00 (ou seja, 50% do valor da avaliação).

10. Condições de Pagamento: será admitida proposta/venda com pagamento à vista ou parcelado

10.1. Pagamento à vista: O valor deverá ser pago no prazo máximo de 03 (*três*) dias úteis contados da data da homologação da proposta. Não observado o prazo de pagamento, o comprador será considerado inadimplente, sendo a proposta automaticamente considerada ineficaz, ficando o comprador obrigado a pagar multa compensatório de 10% sobre o valor da proposta, além da comissão de leilão de 5%, independente do Auto de Alienação ter sido assinado;

10.2. Pagamento parcelado: Nesta modalidade de pagamento, o adquirente, no prazo de até 03 (*três*) dias úteis, contados da data da homologação da proposta, deverá efetuar, mediante guia judicial, o pagamento do valor mínimo correspondente a 25% do valor da alienação, quitando o valor remanescente em no máximo: 30 parcelas. As parcelas serão iguais, mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (*trinta*) dias corridos, contados da data de homologação da proposta, e atualizadas mensalmente (*pro-rata die*), pelo INPC, também a partir da data de homologação da proposta, parcelas estas que deverão ser depositadas em conta bancária vinculada aos autos a que se refere o presente edital, mediante guia judicial a ser emitida, devendo as guias serem emitidas para “pagamento em continuidade”, indicando a mesma conta bancária constante na primeira guia emitida para pagamento do valor do sinal mínimo de 25%. Deverá o proponente/adquirente, no prazo máximo de 05 (*cinco*) dias corridos após o vencimento de cada parcela, comprovar a quitação da mesma mediante juntada do comprovante nos autos do processo a que se refere o presente edital. É de exclusiva responsabilidade do adquirente efetuar o cálculo da atualização do valor das parcelas e emitir a guia judicial para recolhimento do valor devido. A quitação dos valores fica condicionada a compensação de eventual cheque emitido para pagamento. Caso o vencimento de alguma parcela recaia em final de semana ou feriado, o mesmo ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente. O não pagamento de qualquer parcela implicará no automático vencimento antecipado das demais parcelas (*considerando vencido o valor integral do débito na data de vencimento da parcela inadimplida*), podendo o r. juízo valer-se da via executiva em face do adquirente (*podendo, ser for o caso, executar a hipoteca gravada sobre o bem alienado*), incidindo, sobre o valor devido (*soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas*), multa de 10% (*dez por cento*), sem prejuízo das demais sanções cabíveis. Na hipótese do adquirente deixar de quitar o valor do sinal no prazo de 03 dias úteis, contado da data da homologação da proposta, restará desfeita/resolvida a alienação, sendo imposta ao adquirente multa de 25% sobre o valor da alienação, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste edital e na legislação em vigor. **Na hipótese de parcelamento do lance para a alienação de bens móvel** (*quando previsto neste edital*), poderá o r. juízo competente condicionar a entrega do bem à quitação de todas as parcelas. Contudo, sendo

autorizada a entrega dos bens antes da quitação das parcelas, o adquirente ficará como fiel depositário do bem.

11. **Taxa de comissão:** Taxa de comissão do leilão de 5% sobre o valor da proposta/venda, a ser paga pelo comprador;
12. Incumbe ao adquirente o pagamento das custas processuais relativas à expedição do mandado de entrega, devendo viabilizar a remoção do bem, na companhia do Oficial de Justiça designado.
13. O bem será entregue nas condições em que se encontra, inexistindo qualquer espécie de garantia;
14. A venda será considerada *ad corpus*, devendo as medidas serem consideradas meramente informativas;
15. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial.
16. Mais informações no auto de avaliação disponibilizado no site do leiloeiro, não podendo o interessado alegar desconhecimento;
17. As fotos constantes no auto de avaliação, no site do leiloeiro e/ou no material publicitário, devem ser consideradas meramente ilustrativas, podendo havendo diferenças entre o constante nas fotos e atual situação do imóvel, o que em hipótese alguma invalidará a venda.
18. **Ficam, desde já, intimados o inventariante, os herdeiros, as partes, os coproprietários, os arrendatários rurais, os interessados, nos termos do art. 889, § único do CPC, credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem:** AUTO POSTO PRIMOS DE COLOMBO LTDA Representado(a) por HOMERO FERNANDO FERREIRA DE PAULA, ALEXANDRE RINO, ANDRESSA LUCIANO POLICENO, ESPÓLIO DE JOSÉ POLICENO, JOSETE APARECIDA LUCIANO, GUSTAVO LUCIANO POLICENO.

Curitiba, 19 de fevereiro de 2026

Helcio Kronberg

Leiloeiro Público Oficial
(assinado digitalmente)

Ivo Faccenda

Juiz de Direito