

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E DE INTIMAÇÃO

Autos de Inventário nº 0000043-64.1989.8.16.0045
Espólios de José Fernandes Vieira e Helena Hizo Vieira
Inventariante Judicial: Dr. Gustavo Linhares Valerio da Silva

O MM. Juiz de Direito **Dr. OTO LUIZ SPONHOLZ JUNIOR**, no uso de suas atribuições legais, **FAZ SABER** a todos os que o presente edital virem ou dele tomarem conhecimento que, nos dias e horários adiante designados, será levado a leilão público, na **modalidade exclusivamente eletrônica**, o imóvel rural a seguir descrito, integrante do acervo hereditário dos **Espólios de José Fernandes Vieira e Helena Hizo Vieira**, em cumprimento à decisão proferida nos autos do inventário em epígrafe, observadas as disposições dos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, do Decreto nº 21.981/1932, da Resolução CNJ nº 236/2016 e da Instrução Normativa do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná aplicável à espécie.

A presente alienação judicial decorre de **decisão judicial transitada em julgado** proferida nos autos do inventário, que determinou a venda judicial do acervo, e de decisão do *mov. 500* que fixou o valor de avaliação, designou o procedimento de leilão eletrônico e estabeleceu suas condições essenciais.

1. DO LEILOEIRO RESPONSÁVEL

Leiloeiro Público Oficial: HELCIO KRONBERG, devidamente matriculado na Junta Comercial do Estado do Paraná (JUCEPAR), titular da **Kron Leilões**, empresa credenciada para a realização de hastas públicas vinculadas ao Tribunal de Justiça do Estado do Paraná (TJ-PR), nomeado por decisão judicial nos autos em referência.

2. DA MODALIDADE E DA PLATAFORMA ELETRÔNICA

2.1. O leilão será realizado, na **modalidade exclusivamente eletrônica**, no portal **www.kronleiloes.com.br**, conforme expressa determinação judicial, em observância ao art. 882 do CPC e à Resolução CNJ nº 236/2016.

2.2. Não haverá modalidade presencial. Somente serão considerados válidos os lances ofertados pela plataforma eletrônica oficial acima indicada.

2.3. O cadastramento prévio dos interessados é obrigatório e deverá ocorrer com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas em relação ao início do certame, mediante envio dos documentos pessoais, comprovante de endereço e, no caso de pessoa jurídica, atos constitutivos consolidados e documentos de seus representantes legais. Os interessados deverão cadastrar-se previamente na plataforma de leilões Superbid, com acesso pelo portal **www.kronleiloes.com.br**, cadastrando *login* e senha, observadas as regras previstas no referido site. O interessado é o único responsável pelas informações e documentos fornecidos por ocasião do cadastro, respondendo, cível e criminalmente, por eventual informação incorreta. Ao se cadastrar e participar do leilão, o licitante adere integralmente às condições do mesmo, principalmente às condições previstas no

presente edital. Os lances ofertados são irrevogáveis e sem direito ao arrependimento, ocorrendo por conta e risco do usuário (*art. 13, § único e art. 32, ambos da Resolução 236/2016 do CNJ*).

2.4. Comprovação de idoneidade e capacidade financeira. Considerando o vulto e a natureza do bem, o interessado deverá comprovar, no ato do cadastramento ou no momento do lance, **idoneidade e capacidade financeira compatíveis** com o valor pretendido, mediante apresentação de certidões de regularidade (federal, estadual, municipal e trabalhista), comprovação patrimonial ou de capacidade de pagamento, na forma do item 6.4.e da decisão judicial do *mov. 500* dos autos, sob pena de não ser admitida a habilitação.

3. DAS DATAS E HORÁRIOS DOS LEILÕES

3.1. PRIMEIRO LEILÃO: dia **12 de junho de 2026 (sexta-feira)**, às **10h35min**, oportunidade em que somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação judicial.

3.2. SEGUNDO LEILÃO: dia **19 de junho de 2026 (sexta-feira)**, às **10h35min**, caso frustrada a tentativa inicial pelo valor da avaliação, ocasião em que serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor mínimo fixado na cláusula 5.3 deste edital, observada a vedação de preço vil.

3.3. Os horários acima indicados referem-se ao fuso de Brasília/DF.

3.4. Tendo em vista os leilões serem realizadas exclusivamente em ambiente eletrônico, serão aceitos lances desde a inserção do leilão na plataforma eletrônica até o encerramento do ato. No(s) dia(s) indicado(s) no presente edital, a qualquer momento a partir dos horários fixados, será automaticamente iniciada, nos termos do art. 6º, §1º, da Resolução CNJ nº 236/2016, a contagem regressiva de 180 segundos (*03 minutos*), sendo possível ofertar lances até o término da contagem, correndo por conta e risco do licitante a decisão de inserir lance nos segundos finais, em razão de possível instabilidade do sistema/internet. A cada lance inserido durante a contagem regressiva, o sistema automaticamente iniciará nova contagem de 180 segundos. Finalizada a contagem regressiva sem que novos lances sejam inseridos, o leilão será considerado finalizado/encerrado. O valor do primeiro lance a ser inserido deverá respeitar o valor mínimo previsto para o respectivo leilão (*lance inicial*). O valor dos demais lances deverá ser em valor superior aos lances anteriormente inseridos no sistema, observado o incremento previsto. 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.

4. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1. Imóvel rural denominado **Fazenda Baia São Benedito** (antiga *Baia das Pombas*), localizada na margem esquerda do Rio Cuiabá, no Município de **Barão de Melgaço, Estado do Mato Grosso**, com área total aproximada de **13.000 (treze mil) hectares**, composta pelas seguintes matrículas, ambas registradas no 1º Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Santo Antônio de Leverger/MT. Medidas e confrontações no registro imobiliário, cabendo aos interessados providenciarem certidão atualizada das matrículas, não podendo ser alegado desconhecimento:

- **Matrícula nº 6690** — área de 10.000 (dez mil) hectares;
- **Matrícula nº 6691** — área de 3.000 (três mil) hectares.

4.2. Modalidade *ad corpus*. A alienação é realizada na modalidade *ad corpus*, nos termos do art. 500, §3º, do Código Civil, ou seja, o imóvel é alienado como **corpo certo e determinado**, considerado como um todo, independentemente de eventual divergência da metragem exata em relação à descrição constante das matrículas.

4.3. Estado de conservação e situação fática. O imóvel é alienado **no estado físico, jurídico, possessório, ambiental e registral em que se encontra**, presumindo-se que o arrematante dele tenha pleno e prévio conhecimento, mediante visita técnica ao local e consulta às matrículas e demais documentos disponibilizados nos autos, vedada a posterior alegação de desconhecimento ou de vício redibitório.

4.4. Ônus e gravames. Eventuais ônus, restrições ambientais (Reserva Legal e Áreas de Preservação Permanente), servidões, débitos de ITR, taxas, contribuições, foros, laudêmios ou demais pendências constarão das matrículas e/ou serão informados nos autos e no sítio eletrônico do leiloeiro, recomendando-se a sua integral verificação previamente à oferta de lances.

5. DO VALOR DE AVALIAÇÃO E DOS LANCES MÍNIMOS

5.1. Valor da avaliação judicial: R\$ 44.240.000,00 (quarenta e quatro milhões, duzentos e quarenta mil reais), expressamente fixado pelo MM. Juízo no item 6.1 da decisão judicial proferida no *mov. 500* dos autos.

5.2. Lance mínimo no PRIMEIRO leilão: R\$ 44.240.000,00 (quarenta e quatro milhões, duzentos e quarenta mil reais), correspondente ao valor integral da avaliação judicial.

5.3. Lance mínimo no SEGUNDO leilão: R\$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais), valor expressamente arbitrado pelo Juízo, **superior ao piso legal de 50%** do valor da avaliação previsto no art. 891, parágrafo único, do CPC, observada a vedação de preço vil.

5.4. Não serão admitidos lances inferiores aos limites fixados nas cláusulas 5.2 e 5.3, considerando-se *preço vil* qualquer oferta inferior aos referidos pisos, nos termos do art. 891 do CPC.

6. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

6.1. Em ambos os leilões, a arrematação observará, obrigatoriamente, as seguintes condições de pagamento, conforme determinado pelo Juízo:

- **a) Sinal (entrada):** valor correspondente a, **no mínimo, 20% (vinte por cento)** do valor da arrematação, recolhido em até 15 (quinze) dias da assinatura do auto de arrematação, mediante depósito judicial vinculado aos autos do inventário;
- **b) Saldo remanescente:** equivalente a até 80% (oitenta por cento) do valor da arrematação, dividido em **4 (quatro) parcelas anuais, iguais e sucessivas**, vencendo a primeira no aniversário de 12 (doze) meses contados do pagamento do sinal, e as demais nas respectivas datas de aniversário;
- **c) Correção monetária:** as parcelas serão **corrigidas monetariamente pela variação acumulada do IPCA** (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado

pelo IBGE, calculado *pro rata die* a contar da data do pagamento do sinal até a data de cada vencimento;

- **d) Garantia real obrigatória — hipoteca judicial:** o saldo parcelado será obrigatoriamente garantido por **hipoteca judicial de 1º grau** sobre o próprio imóvel arrematado, ou sobre as áreas arrematadas, em garantia do pagamento integral do saldo, das parcelas corrigidas, dos encargos e das demais obrigações assumidas pelo arrematante, na forma do art. 895, §1º, do CPC e da decisão judicial. A hipoteca deverá constar do auto, da carta de arrematação ou do título judicial cabível, **às expensas do arrematante**;
- **e) Inadimplemento:** o atraso no pagamento de qualquer das parcelas por prazo superior a **30 (trinta) dias**, após regular notificação, importará **vencimento antecipado das demais**, incidência de multa de 10% (dez por cento), juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e correção pelo IPCA, podendo o Juízo, a requerimento do espólio, determinar a resolução da arrematação e a execução da hipoteca, sem prejuízo do disposto no art. 895, §§4º e 5º, do CPC.

6.2. Fica assegurada ao arrematante a faculdade de antecipar, total ou parcialmente, o pagamento do saldo a qualquer tempo, com a respectiva atualização das parcelas *pro rata die*, hipótese em que será proporcionalmente liberada a garantia hipotecária quitada.

6.3. Vedação a arrendamento e atos de disposição enquanto não quitado o valor da arrematação. Enquanto não houver integral adimplemento do preço, **qualquer arrendamento rural, parceria, cessão de uso, contrato de exploração, comodato, subarrendamento ou instrumento semelhante** que venha a ser contratado com terceiros relativamente às áreas arrematadas **deverá ser previamente submetido à análise e ao deferimento do Juízo**, em observância à decisão judicial e à preservação da garantia hipotecária.

7. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

7.1. Caberá ao arrematante o pagamento da comissão do leiloeiro à razão de **8% (oito por cento)** sobre o valor da arrematação, **expressamente fixada pelo Juízo**, paga **diretamente ao leiloeiro, em apartado**, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contadas da assinatura do auto de arrematação, mediante depósito ou transferência bancária para conta de titularidade do leiloeiro.

7.2. A comissão **não será descontada** do valor da arrematação devido ao espólio, e **não integra** o valor da arrematação para fins de partilha, pagamento dos quinhões hereditários, prestação de contas ou registro.

7.3. A comissão é devida **integralmente em qualquer hipótese**, inclusive nos casos de desistência, arrependimento, não pagamento ou inadimplemento do arrematante. Será devida pelo arrematante ainda quando exercido pelo herdeiro o direito de preferência previsto na cláusula 10 deste edital, porquanto o preço terá sido formado mediante procedimento público conduzido por auxiliar da Justiça.

8. DOS ENCARGOS E DESPESAS DO ARREMATANTE

8.1. Correrão por conta exclusiva do arrematante, sem direito a reembolso ou compensação:

- a) Comissão do leiloeiro (cláusula 7);

- b) ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), quando incidente, cuja comprovação de recolhimento é condição para a expedição da carta de arrematação;
- c) Emolumentos cartorários, despesas de transferência, registros, averbações e certidões;
- d) Despesas com a constituição e averbação da hipoteca judicial prevista na cláusula 6.1.d;
- e) Despesas com a expedição da carta de arrematação;
- f) Tributos, taxas e contribuições incidentes sobre o imóvel a partir da data da assinatura do auto de arrematação, incluindo ITR, contribuições sindicais rurais e demais encargos vincendos;
- g) Custos de levantamento topográfico, georreferenciamento, regularização ambiental (CAR, PRA, Reserva Legal) e demais providências de regularização do imóvel, quando aplicáveis.

8.2. Débitos pretéritos. Os débitos tributários e *propter rem* incidentes sobre o imóvel até a data da arrematação serão **sub-rogados sobre o respectivo preço**, na forma do art. 130, parágrafo único, do CTN e do art. 908, §1º, do CPC, ressalvada a responsabilidade própria do espólio e dos herdeiros por obrigações que, por sua natureza, fato gerador, período de competência ou determinação legal, lhes sejam atribuíveis.

9. DA AUTORIZAÇÃO JUDICIAL E DAS INTIMAÇÕES

9.1. A presente alienação encontra-se autorizada por **decisão judicial transitada em julgado** e por decisão do *mov. 500* dos autos que fixou avaliação, designou o procedimento e estabeleceu suas condições, com a representação do espólio pelo inventariante judicial **Dr. Gustavo Linhares Valerio da Silva**.

9.2. Servem por meio deste edital **intimados** da realização dos leilões os herdeiros (ESTEVAN HIZO VIEIRA, JOSE IZO VIEIRA, NELSON HIZO VIEIRA, ESPOLIO DE MARIA HELENA IZO VIEIRA representada por JOSÉ FERNANDES VIEIRA NETO, ESPOLIO ANTONIO IZO VIEIRA representado por IVANILDE BENEDITA BASILIO VIEIRA, RAFAEL BASILIO VIEIRA, LUCIANO BASILIO VIEIRA), o inventariante judicial, o Ministério Público (quando atuante), a Fazenda Pública em relação a eventuais débitos tributários inscritos, eventuais credores hipotecários, pignoratícios, anticréticos, usufrutuários, fideicomissários ou titulares de direitos reais sobre o imóvel, em consonância com o art. 889 do CPC, dispensada nova intimação pessoal, ainda que se encontrem em local incerto e não sabido.

10. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS HERDEIROS

10.1. Encerrado o leilão, **fica assegurado aos herdeiros o direito de preferência** para adquirir o imóvel **nas mesmas condições e pelo mesmo valor** do maior proponente ou arrematante, conforme expressamente determinado na decisão judicial.

10.2. Forma de exercício. O exercício da preferência deverá ser **expresso, inequívoco e integral**, abrangendo **preço, forma de pagamento, prazos, garantias, correção monetária, comissão do leiloeiro, tributos, despesas e demais condições do edital**, manifestado nos autos do inventário no prazo fixado pelo Juízo, ressalvada deliberação judicial específica em sentido diverso.

10.3. Compensação da quota-parte hereditária. O herdeiro preferente deverá exibir o preço, **ressalvada sua quota-parte hereditária, se juridicamente compensável**, sem prejuízo da consideração do valor integral da arrematação para fins de comissão, tributação, registro, prestação de contas e formalização do ato.

10.4. Limites do direito de preferência. O direito de preferência dos herdeiros **não impede a realização do leilão, não autoriza aquisição por preço inferior** ao apurado em arrematação, **não se confunde** com eventual preferência do proponente inicial e **não afasta a incidência da comissão do leiloeiro** (cláusula 7).

11. DOS REQUISITOS DE PARTICIPAÇÃO E VEDAÇÕES

11.1. Poderá participar do leilão qualquer pessoa física maior e capaz, ou pessoa jurídica regularmente constituída, que se cadastre previamente na plataforma indicada na cláusula 2.1, comprove idoneidade e capacidade financeira (cláusula 2.4) e cumpra os requisitos legais para a aquisição de imóvel rural.

11.2. Aquisição por estrangeiro. Tratando-se de imóvel rural, eventual aquisição por **estrangeiro** (pessoa física ou jurídica) submete-se aos limites e exigências da Lei nº 5.709/1971, da Lei nº 8.629/1993 e da regulamentação do INCRA aplicável, sob pena de ineficácia da arrematação.

11.3. Vedações subjetivas. Não poderão participar do leilão, direta ou indiretamente, as pessoas elencadas no art. 890 do CPC, em especial: o juiz, o membro do Ministério Público, o defensor público, o serventuário do juízo, o leiloeiro e seus prepostos, o inventariante, os advogados das partes, o avaliador, bem como cônjuges, parentes consanguíneos ou afins, em linha reta ou colateral, até o terceiro grau, dos referidos sujeitos.

12. DO AUTO E DA CARTA DE ARREMATAÇÃO

12.1. Encerrado o leilão e observado o resultado da disputa, o **leiloeiro lavrará o auto de arrematação**, a ser assinado **pelo leiloeiro e pelo arrematante**, contendo a indicação do bem, do maior lance, da forma de pagamento, da comissão, das garantias, das condições de parcelamento, se houver, e das demais obrigações assumidas.

12.2. Natureza preparatória do auto. O auto de arrematação assim lavrado **terá natureza preparatória e instrumental**, ficando expressamente consignado que a arrematação **somente estará perfeita, acabada e eficaz após análise judicial e assinatura do MM. Juiz de Direito Dr. Oto Luiz Sponholz Junior**, em consonância com a decisão judicial e ressalvadas as hipóteses do art. 903, §1º, do CPC.

12.3. Carta de arrematação. A carta de arrematação será expedida após a homologação judicial e mediante: (i) comprovação do pagamento do sinal e constituição formal da hipoteca; (ii) comprovação do recolhimento do ITBI, quando incidente; e (iii) apresentação dos demais comprovantes exigidos pelo Juízo, pela serventia judicial e pelo registro imobiliário competente.

13. DA INVALIDAÇÃO, INEFICÁCIA E RESOLUÇÃO

13.1. A arrematação poderá ser invalidada, considerada ineficaz ou resolvida, no prazo decadencial de 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento, nas hipóteses do art. 903, §1º, incisos I a III, do CPC.

13.2. Em qualquer dessas hipóteses, eventuais valores já recolhidos serão restituídos ao arrematante, **ressalvada a comissão do leiloeiro** quando a invalidação, ineficácia ou resolução decorrer de causa imputável ao próprio arrematante.

14. DA PUBLICIDADE

14.1. O presente edital será objeto de **ampla publicidade**, mediante publicação no Diário da Justiça Eletrônico do TJ-PR, no portal eletrônico do leiloeiro (cláusula 2.1) e em jornal de ampla circulação, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data designada para o primeiro leilão, em observância ao art. 887 do CPC e à Resolução CNJ nº 236/2016.

14.2. Em cumprimento ao item 6.4.f da decisão judicial do *mov. 500* dos autos, a divulgação alcançará, ainda, **meios adequados ao mercado rural e agropecuário do Estado de Mato Grosso**, visando atingir os potenciais interessados no segmento.

15. DA ADJUDICAÇÃO E DA REMIÇÃO

15.1. Até a publicação do auto de arrematação, é facultado a qualquer herdeiro promover a **adjudicação** ou a **remição** do imóvel, nos termos dos arts. 876 e seguintes do CPC, mediante pagamento, à vista, de valor não inferior ao da avaliação judicial, bem como das despesas e da comissão do leiloeiro calculada sobre o valor da avaliação.

16. DA CERTIDÃO DE DIVULGAÇÃO

16.1. O leiloeiro encaminhará aos autos a minuta deste edital previamente à disponibilização pública do lote, para ciência das partes e controle judicial, bem como expedirá certidão, em sua fé de auxiliar da Justiça, informando: a plataforma utilizada, o endereço eletrônico do lote, a data de disponibilização pública, a data do leilão, o horário de início do encerramento, o valor do lance inicial e a disponibilização desta decisão judicial, do edital, da proposta inicial vinculante (caso existente) e da documentação do bem.

17. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. Os casos omissos neste edital serão resolvidos pelo MM. Juiz de Direito condutor do feito, mediante aplicação subsidiária do Código de Processo Civil, do Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis.

17.2. Para dirimir quaisquer questões oriundas da arrematação, fica eleito o **FORO REGIONAL DE ARAPONGAS DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA/PR**, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

17.3. A simples oferta de lance no certame importa em plena, irrestrita e irrevogável aceitação de todos os termos e condições do presente edital, presumindo-se que o licitante deles tem prévio e integral conhecimento, bem como conhecimento dos termos da decisão judicial que rege a alienação.

Arapongas/PR, na data da assinatura digital.

OTO LUIZ SPONHOLZ JUNIOR

Juiz de Direito

HELICIO KRONBERG

Leiloeiro Público Oficial