

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO

Leilão Exclusivamente Eletrônico

(www.kronleiloes.com.br)

O(A) EXMO(A) SR(A) DR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA (O) 01ª VARA CÍVEL DE ARAUCÁRIA-PARANÁ, DRA. **PATRÍCIA MANTOVANI ACOSTA** nomeando o leiloeiro público **HELICIO KRONBERG**, JUCEPAR 653, faz ciência aos interessados e, principalmente, aos executados/devedores que, nos autos do(s) processo(s) abaixo indicado(s), venderá, em **LEILÃO PÚBLICO**, os bens/lotos adiante discriminados. **LOCAL:** Os leilões previstos neste edital serão realizados exclusivamente em ambiente eletrônico, via plataforma www.kronleiloes.com.br. **DATA E HORA: Primeiro leilão: 17/09/2026 Segundo Leilão: 24/09/2026, ambos as 09:10 (horário de Brasília).** **VENDA DIRETA:** Na hipótese de algum bem/lote indicado neste edital não ser arrematado em nenhum dos leilões designados, o bem/lote poderá ficar disponível no site do leiloeiro pelo prazo de até 60 (*sessenta*) dias, prazo em que o leiloeiro receberá ofertas, as quais deverão observar o lance mínimo previsto neste edital, para pagamento do valor à vista. As ofertas serão apresentadas pelo leiloeiro, ao r. juízo competente, para análise. Sobre o valor ofertado será devida taxa de comissão de leilão de **5,00%**. **LANCE INICIAL: No primeiro leilão,** o leiloeiro iniciará o ato ofertando os lotes tendo como lance mínimo o valor da avaliação. Caso algum lote não seja arrematado no primeiro leilão, o mesmo será ofertado novamente nos demais leilões, na data acima indicada. **No segundo leilão,** fica o leiloeiro autorizado a ofertar os lotes tendo como lance mínimo o valor equivalente a **50%** do valor da avaliação (*art. 891, §único do CPC*). O valor de avaliação será atualizado monetariamente no dia da praça pelo IPCA. **LANCE CONSIDERADO VENCEDOR:** Será considerado vencedor o lance em maior valor. **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** Nos pagamentos mediante guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, cabendo ao arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital. **a) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO À VISTA:** Nesta modalidade de pagamento, o arrematante, no prazo máximo de 03 (*três*) dias úteis, contados da data da arrematação em leilão, deverá efetuar, mediante guia judicial, o pagamento do valor integral do valor da arrematação. Na hipótese do arrematante deixar de depositar o valor no prazo fixado, a arrematação restará automaticamente desfeita/resolvida (*art. 903, §1º, III do CPC*), sendo o lote novamente levado à leilão (*do qual o arrematante ficará impedido de participar*), ficando o arrematante, em razão da desistência, obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da arrematação, além das despesas para a realização de um novo leilão, podendo o r. juízo valer-se da via executiva para a cobrança da multa. **ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO:** Poderá o exequente arrematar o(s) lote(s) utilizando os créditos do próprio processo, observado o previsto no art. 892, §1º, §2º e §3º do CPC. **PROPOSTAS:** Havendo interesse na apresentação de propostas em valor e/ou condições diversas dos previstos neste edital, as mesmas deverão ser apresentadas, por escrito, para o leiloeiro (*no site www.kronleiloes.com.br*), devendo constar na mesma, ao menos: o nome e qualificação do proponente (*e cônjuge, se houver*); bem/lote objeto da proposta; o valor da proposta; as condições de pagamento do valor proposto. Sobre o valor da proposta será devida taxa de comissão de leilão de 5,00%, caso a mesma seja homologada. **O recebimento de**

proposta pelo leiloeiro não suspenderá os leilões. As propostas recebidas serão apresentadas nos autos, pelo leiloeiro, para análise do r. juízo competente, exceto na hipótese do r. juízo vedar o recebimento de propostas. Na hipótese de homologação da proposta, o leiloeiro, uma vez intimado, emitirá o auto de arrematação e recolherá o preço. Caso o proponente deixe de honrar a proposta homologada, ficará o mesmo obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da proposta, assim como a pagar a taxa de comissão de leilão de 5,00% sobre o valor da proposta, tudo isso sem prejuízo de outras penalidades previstas em lei e/ou no presente edital. **EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nas hipóteses em que houver previsão legal do exercício do direito de preferência, este deverá ser exercido em igualmente de condições com eventuais outros interessados/licitantes, cabendo ao titular do direito acompanhar o leilão e exercer seu direito de preferência, com base no maior lance (*e nas mesmas condições de pagamento*) recebido pelo leiloeiro durante o leilão ou com base no valor do lance inicial (*quando não comparecerem interessados na arrematação do bem*), até a assinatura do auto de arrematação ou homologação do leilão pelo r. juízo competente, sob pena de preclusão, devendo, para tanto, recolher o preço e a taxa de comissão do leiloeiro. **MANIFESTAÇÃO DO ARREMATANTE:** Para se manifestar nos autos do processo deverá o arrematante constituir advogado, especialmente na hipótese de desistência prevista no **art. 903, § 5º, I, II e III do CPC.** **TAXA DE COMISSÃO DE LEILÃO:** Em caso de arrematação, será devida, pelo arrematante, taxa de comissão de 5,00% sobre o valor total da arrematação, taxa esta devida mesmo na hipótese do exequente arrematar com créditos (*independente de exhibir ou não o preço*). Na hipótese de acordo, remição e/ou parcelamento do débito após o leilão, será devida, pelo devedor, taxa de comissão de 5,00% sobre o valor da arrematação efetuada no leilão já realizado. Em caso de adjudicação, será devida, pelo adjudicante, taxa de comissão de 2% sobre o valor da avaliação do bem adjudicado. Em caso de remição, será devida, pela parte exequente, taxa de comissão de 2% sobre o valor da avaliação. Nos casos de acordo e/ou parcelamento do débito no prazo de 5 (cinco dias) antes da efetivação do leilão, será devida, pelo devedor ou por quem tal obrigação for imposta no acordo firmado, taxa de comissão de 2% sobre o valor da transação/pagamento. O valor da comissão deverá ser integralmente quitado no prazo de até 03 (*três*) dias úteis, contados da data da arrematação, adjudicação, remição ou acordo. O valor da comissão não está incluso no valor da arrematação, adjudicação, remição ou acordo, devendo ser destacada e paga para o leiloeiro. A comissão do leiloeiro será integralmente devida mesmo em caso de inadimplência ou desistência/arrependimento do arrematante que acarrete no desfazimento/resolução da arrematação, não sendo a obrigação afastada mesmo na hipótese do bem vir a ser arrematado em leilão que venha a ser posteriormente realizado. Ficam os interessados cientes que na hipótese de desistência da arrematação em razão da oposição de embargos e/ou de qualquer outra medida que vise a nulidade ou desfazimento da arrematação, incluindo as hipóteses previstas no art. 903, §5º do CPC ou, ainda, nas hipóteses em que, mesmo não havendo desistência, a arrematação vier a ser declarada nula ou desfeita, será devida taxa de comissão no percentual de 2% sobre o valor da arrematação, sendo, em tal hipótese, caso já tenha sido paga a comissão, restituído para o arrematante a diferença (*se houver*). Assim, ao participar do leilão, o interessado adere a tal condição e reconhece que, mesmo quando há a desistência, nulidade ou desfazimento da arrematação, o percentual de comissão fixado é devido à medida de que o serviço prestado pelo leiloeiro não se resume a realização do leilão, sendo necessário executar diversos outros atos para fazer frente à nomeação, a exemplo da elaboração de minuta do edital, divulgação do leilão, visitação dos bens, dentre outros atos que geram despesas para o leiloeiro. No entanto, caso o

desfazimento ou nulidade da arrematação ocorrer por culpa exclusiva do leiloeiro, será devida a restituição da integralidade da taxa de comissão recebida. Na hipótese em que, por qualquer motivo, foi determinada a restituição da taxa de comissão recebida (*no todo ou em parte*), o valor a ser restituído será corrigido pelo IPCA-E, devendo ser considerado/aplicado mesmo quando for negativo, sendo afastado qualquer outro índice de correção. **DÍVIDAS E ÔNUS: CONSTA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL REGISTRO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM FAVOR DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (AV-1). A ARREMATAÇÃO SERÁ REALIZADA NO ESTADO EM QUE O BEM SE ENCONTRA, PERMANECENDO O REFERIDO GRAVAME REGISTRADO. CABERÁ AO ARREMATANTE ADOTAR AS DILIGÊNCIAS QUE ENTENDER NECESSÁRIAS PARA A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PLENA DO BEM E PARA A EFETIVA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL, INCLUSIVE JUNTO À CREDORA FIDUCIÁRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA VINCULADA AO IMÓVEL POR MEIO DO CONTRATO Nº 855552539960-0, COM SALDO DEVEDOR INFORMADO DE R\$ 88.667,52, POSICIONADOS EM 21/01/2026, VALORES ESTES MERAMENTE INFORMATIVOS, SUJEITOS À ATUALIZAÇÃO E EVENTUAL ALTERAÇÃO PELA INSTITUIÇÃO CREDORA.** CONSIGNA-SE, CONFORME R. DECISÃO EM *MOV. 261.1, 280.1* QUE O DÉBITO EXEQUENDO É DE NATUREZA PROPTER REM, DE MODO QUE O BEM RESPONDE PELA DÍVIDA AINDA QUE ALIENADO FIDUCIÁRIAMENTE, devendo a execução prosseguir sobre a integralidade do imóvel e não sobre os direitos. 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 a 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. **Na hipótese de arrematação de veículo**, ficam os interessados cientes que, para a transferência do veículo para o nome do arrematante, será necessária a desvinculação dos débitos com fato gerador anterior ao leilão, bem como o cancelamento de eventuais ônus e/ou bloqueios que recaiam sobre o veículo, para o que se faz necessário aguardar os trâmites legais, não tendo o Poder Judiciário e/ou leiloeiro qualquer responsabilidade pelas providências e prazos dos órgãos de trânsito e demais órgãos responsáveis, sendo de responsabilidade do arrematante acompanhar os procedimentos. Em caso de adjudicação de bem, serão mantidos todos os ônus e débitos que recaiam sobre o bem adjudicado, exceto na hipótese de decisão judicial em sentido contrário. **TRANSMISSÃO ON LINE**: Os leilões previstos neste edital ocorrerão, nos dias e horários indicados, exclusivamente em ambiente eletrônico (www.kronleiloes.com.br). Os leilões poderão, a critério do leiloeiro, ser transmitidos, em tempo real, por intermédio do *site* www.kronleiloes.com.br. Contudo, em razão de problemas técnicos, a transmissão pode não ser possível ou sofrer interrupções totais ou parciais, o que, em nenhuma hipótese, invalidará e/ou postergará o ato. **LANCES PELA INTERNET**: Os interessados em participar do leilão deverão dar lances, exclusivamente pela *internet*, por intermédio do *site* www.kronleiloes.com.br. **Serão aceitos lances a partir da inserção do leilão 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 ofertar lances eletrônicos deverão observar as condições previstas no site do leiloeiro e na legislação em vigor, sendo

condição o cadastro prévio no site do leiloeiro. Ao participar do leilão o interessado concorda com todas as condições previstas neste edital. **CONDIÇÕES GERAIS:** O interessado é o único responsável pelas informações e documentos fornecidos por ocasião do cadastro para participar do leilão, respondendo, cível e criminalmente, por eventual informação incorreta que venha a prejudicar o ato. Ao se cadastrar e participar do leilão, o interessado adere integralmente às condições do mesmo, principalmente às condições previstas no presente edital. Os lances ofertados são irretratáveis, sem direito ao arrependimento. Fica o leiloeiro autorizado a, querendo, ofertar todos ou parte dos lotes de forma agrupada, tendo como lance mínimo a soma do valor dos lotes individuais, permitindo, assim, a arrematação conjunta de lotes por um único arrematante (*art. 893 do CPC*). Poderá o leiloeiro atualizar o valor da avaliação. As medidas e confrontações dos imóveis e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos. Para todos os efeitos, considera-se a venda dos bens imóveis como sendo *ad corpus*, não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades das áreas/imóveis, cabendo aos interessados vistoriarem os bens/áreas antes de ofertarem lances no leilão, inclusive no que se refere às edificações existentes nos imóveis, se houver. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação dos imóveis deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese do imóvel arrematado encontrar-se tombado ou ser considerado como UIP pelo Município, caberá ao arrematante observar a legislação pertinente, principalmente no que se refere a conservação do bem e restrições de uso. É de responsabilidade do arrematante verificar, antes do leilão, eventual restrição ao uso do imóvel, inclusive, mas são somente, restrição construtiva, restrição ambiental, dentre outras, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia (*inclusive de funcionamento*). Sendo arrematado veículo, ficam os interessados cientes da possibilidade do mesmo não ter chaves, sendo de responsabilidade do arrematante providenciar e arcar com os custos das mesmas. Em caso de arrematação de bem móvel, inclusive veículo, **caberá ao arrematante arcar com todos os custos com a desmontagem, retirada e transporte, do bem arrematado, do local onde o mesmo se encontra, devendo a retirada ocorrer no prazo máximo de 10 (dez) dias** contados da data de expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega, sob pena de perdimento do bem em favor do leiloeiro, para pagamento dos custos de armazenamento. **Em se tratando de unidade autônoma de vaga de garagem,** deve ser observado o art. 1331, §1º do Código Civil, cabendo ao interessado consultar as normas previstas na Convenção do Condomínio, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Caberá ao arrematante arcar com os custos para a expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega, cujos valores deverão ser recolhidos diretamente à Vara onde tramitam os autos a que se referem o presente edital. **INFORMAÇÕES:** Com o leiloeiro, pelo telefone (41) 3233-1077 ou pelo site www.kronleiloes.com.br. **Visitação do(s) bem(ens) mediante contato prévio com o leiloeiro, sendo possível apenas na hipótese do(s) bem(ens) estar(em) sob a guarda ou posse do leiloeiro. Não será permitida visita sem agendamento prévio.** Maiores detalhes, inclusive fotos dos bens, podem ser consultados no laudo de avaliação juntado no processo, laudo este disponibilizado no site do leiloeiro, não podendo ser alegado desconhecimento. As fotos constantes no laudo, no site do leiloeiro e/ou no material publicitário devem ser consideradas meramente ilustrativas, podendo haver diferenças entre a atual condição do bem e a

condição constante nas fotos, cabendo aos interessados vistoriarem os bens antes do leilão. **PRAZO PARA IMPUGNAR ESTE EDITAL:** O presente edital pode ser impugnado no prazo de 05 (*cinco*) dias corridos, contados da publicação do mesmo no site do leiloeiro (www.kronleiloes.com.br), **sob pena de preclusão**. Para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e para que ninguém possa alegar ignorância, mandou o(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito que se expedisse o presente edital que deverá ser publicado e afixado na forma da Lei. **Ficam, desde já, intimadas as partes, os coproprietários, os arrendatários rurais, os interessados e, principalmente, os executados art. 889, § único do CPC), credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem:** CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE CONSTANCE, CLAUDIO MARCELO BAIK, EULER NUNES SARAIVA, ROSANGELA ZEBTSCHK GUERINO, JOICE MARIA BORA, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, FABRÍCIO DOS REIS BRANDÃO - PRINCIPAL.

Cumprimento de Sentença - 0009728-13.2016.8.16.0025. **Requerente:** CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE CONSTANCE. **Requerido:** EULER NUNES SARAIVA. **Bem (lote único):** O Apartamento nº 204 do Bloco 10, do 2º pavimento ou térreo, do Condomínio Residencial Parque Constance, com área exclusiva de 47,438m², área de uso comum de 5.708m² e área total de 53.146m², com direito a uso de vaga de estacionamento descoberto de nº 193 com área de 12,00m², localizado na Rua Minas Gerais, 405 – Costeira - Araucária/PR. Número da Matrícula: 46.402 – Cartório de Registro de Imóveis de Araucária/PR. Localização: Latitude: -25.604218° / Longitude: -49.367145. Imóvel: O Apartamento nº 204 (duzentos e quatro) do Bloco 10 (dez) do 2º Pavimento, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE CONSTANTE, com acesso pela Rua Minas Gerais nº 985, desta Cidade, com a área construída de utilização exclusiva de 47,438m²; com a área construída de uso comum de 5,708m², perfazendo a área total construída de 53,146m²; com uso das seguintes áreas: vaga de estacionamento descoberta nº 193, com 12,00m², com a área comum de circulação de veículos descoberta de 8,922m², com a área comum de recreação descoberta de 16,586m², com a área comum não computável coberta de 0,114m², com a área total não computável/descoberta de 37,622m², com fração ideal do solo de 0,001770140, na área de terreno urbano, de forma irregular, sob denominação “A-2A”, com 39.412,14m² (trinta e nove mil, quatrocentos e doze metros e quatorze decímetros quadrados), sendo 1.000,00m² (um mil metros quadrados) de Área de Preservação de Fundo de Vale, sito no bairro COSTEIRA, desta Cidade, confrontando-se: pela frente em 63,90 metros para a Rua Minas Gerais, distante 96,72 metros da Rua Arthur Klais; pelo lado direito por linha quebrada em 67,05 metros e 42,00 metros com a área A-2B, em 31,89 metros com a área A-2C, em 279,68 metros, sendo em 23,51 metros com o lote A1 e em 36,20 metros com o lote A10, em 16,02 metros com a Rua Francisca Bonvim, em 29,11 metros com o lote W-7, em 10,67 metros e 20,43 metros, totalizando 31,10 metros com o lote W-3, em 16,01 metros com a Rua Eduardo Wagner, em 28,48 metros com o lote X-5, em 12,13 metros com o lote X-2 e em 13,63 metros com o lote X-1, em 73,49 metros com o lote A-3; pelo lado esquerdo em linhas quebradas de 246,93 metros e 23,93 metros, totalizando 270,86 metros, com propriedade de Helena Moreira Lemos, e, finalmente pelos fundos em linhas quebradas de 71,60 metros com área PM2 do Jardim Planalto, em 13,17 metros e 103,25 metros, totalizando 116,42 metros, com a Avenida Manoel Ribas, distante 46,61 metros da Rua Augusto Ribeiro. Demais características constantes na matrícula nº 46.402 do Serviço de Registro

de Imóveis de Araucária (registro anterior 39.578 do Serviço de Registro de Imóveis de Araucária). O imóvel encontra-se ocupado. Localizado na Rua Minas Gerais, 405/985 – Costeira – Araucária/PR. **Recursos Pendentes:** Não há. **Ônus:** Há débitos de IPTU. **CONSTA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL REGISTRO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM FAVOR DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (AV-1). A ARREMATACÃO SERÁ REALIZADA NO ESTADO EM QUE O BEM SE ENCONTRA, PERMANECENDO O REFERIDO GRAVAME REGISTRADO. CABERÁ AO ARREMATANTE ADOTAR AS DILIGÊNCIAS QUE ENTENDER NECESSÁRIAS PARA A CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PLENA DO BEM E PARA A EFETIVA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL, INCLUSIVE JUNTO À CREDORA FIDUCIÁRIA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA VINCULADA AO IMÓVEL POR MEIO DO CONTRATO Nº 855552539960-0, COM SALDO DEVEDOR INFORMADO DE R\$ 88.667,52, POSICIONADOS EM 21/01/2026, VALORES ESTES MERAMENTE INFORMATIVOS, SUJEITOS À ATUALIZAÇÃO E EVENTUAL ALTERAÇÃO PELA INSTITUIÇÃO CREDORA.** CONSIGNA-SE, CONFORME R. DECISÃO EM *MOV. 261.1, 280.1* QUE O DÉBITO EXEQUENDO É DE NATUREZA PROPTER REM, DE MODO QUE O BEM RESPONDE PELA DÍVIDA AINDA QUE ALIENADO FIDUCIÁRIAMENTE, devendo a execução prosseguir sobre a integralidade do imóvel e não sobre os direitos. **Penhoras/Arrestos/Indisponibilidades:** R-02: Penhora determinada nos Autos nº 0009728-13.2016.8.16.0025 da 1ª Vara Cível de Araucária. **VALOR DA DÍVIDA: R\$ 17.976,55** em 21 de janeiro de 2026. **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 185.000,00** em 20 de maio de 2026. **Valor do lance mínimo em segundo leilão:** R\$ 92.500,00. O valor de avaliação será atualizado monetariamente no dia da praça pelo IPCA.

Araucária, 10 de julho de 2026.



Helcio Kronberg
Leiloeiro Público Oficial

PATRÍCIA MONTOVANI ACOSTA
Juíza de Direito