



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE GUARAPUAVA

VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DE GUARAPUAVA – PROJUDI

Avenida Manoel Ribas, 500- 3 andar, Bloco B – Santana – Guarapuava/PR - CEP: 85.070-180 - Fone: (42)

3308-7507 - E-mail: guarapuavavaradefamilia@tjpr.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO

Processo nº 0009945-28.2022.8.16.0031 - Inventário

Inventariante: Zeloir Kastechem Vaz

Espólio: Tecla Kastechen Vaz

O MM. Juiz de Direito, Dr. **GLAUCO ALESSANDRO DE OLIVEIRA**, da Vara de Família e Sucessões de Guarapuava/PR, nomeando o leiloeiro público **JOÃO VITOR MARTINS FERREIRA**, matriculado na JUCEPAR sob o nº 21/331-L, nos autos sob nº **0009945-28.2022.8.16.0031**, na forma da lei, **faz saber**, a todos os interessados e aos que possam interessar que venderá, em Leilão Público, na forma eletrônica, o(s) bem(ns)/ lote(s) descrito(s), observando as seguintes condições:

DATA E HORA: O 1º LEILÃO será encerrado no dia **22/07/2026**, a partir das **14:00 horas**. Caso não haja licitantes, o 2º LEILÃO terá seu início imediatamente após o encerramento do primeiro leilão, e seu encerramento se dará no dia **29/07/2026**, a partir das **14:00 horas** (ambos horários de Brasília). Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 (três) minutos, repetindo-se a prorrogação enquanto houver novos lances, de forma que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar.

PROCESSO: Inventário e Partilha, sob o nº 0009945-28.2022.8.16.0031, do Espólio de Tecla Kastechen Vaz, em que é inventariante o herdeiro Sr. Zeloir Kastechem Vaz (CPF nº 549.419.209-10), e também são herdeiras Zicléia Vaz Vivi (CPF nº 015.976.609-57) e Zinilda Kastechen Vaz (CPF nº 714.717.409-78).

Nos termos do artigo 908, §1º, do CPC e art. 130, parágrafo único, do CTN, os bens serão adquiridos **livres e desembaraçados de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega.**

DO(S) BEM(NS): Apartamento nº 101 do “RESIDENCIAL CONRADINHO” localizado no Pavimento Térreo do Bloco “E”, na parte da frente o edifício e a esquerda do observador postado na Rua Interna nº 02, com acesso pelo hall de entrada do edifício, confrontando: a sul com a parede externa do edifício voltada para Rua Interna nº 02, a oeste com a parede externa do edifício voltada para o bloco “D”, a norte com o apartamento nº 104, a leste com o apartamento nº 102, possuindo área privativa de 42,78m², área comum de 5,99m², perfazendo a área total de 48,77m², e a correspondente fração ideal de 0,00518 ou 56,5291m² do terreno e das coisas comuns, **Objeto de Matrícula 31.171**, do 3º Registro de Imóveis de Guarapuava/PR, **avaliado em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**, conforme Laudo de Avaliação de mov. 54.1, que atualizado pela Calculadora do Banco Central, pelo índice IPCA, conforme a Decisão de mov. 94.1, em maio de 2026, com o índice de abril de 2026, em virtude da não divulgação do índice de maio na data do cálculo, totaliza **R\$ 165.874,38 (cento e sessenta e cinco mil, oitocentos e setenta e quatro reais e trinta e oito centavos).**

Ocupante: Zinilda Kastechen Vaz (CPF nº 714.717.409-78)

Laudo de Avaliação: mov. 54.1 dos autos.

Observações: 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 eletrônica. É de inteira responsabilidade do arrematante o pagamento de tributos cujos fatos geradores ocorram após a expedição da Carta de Arrematação.

LOCAL: O(s) bem(ns)/lote(s) serão vendidos na modalidade eletrônica, através do portal www.jmfleiloes.com.br, onde será realizada a publicação do presente edital, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias ao encerramento do primeiro leilão, por meio do qual serão aceitos lances a partir desta data. Os interessados deverão realizar o cadastro com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas antes do encerramento do último dia útil do 1º leilão, sendo o cadastro de natureza pessoal, intransferível e de exclusiva responsabilidade do usuário, inclusive nos casos de uso indevido da senha.

Os leilões previstos neste edital ocorrerão, nas datas e horários indicados, exclusivamente em ambiente eletrônico. Em razão de eventuais 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. O Poder Judiciário e o leiloeiro ficam, desde já, isentos de qualquer responsabilidade por falhas de funcionamento da internet ou da plataforma.

VALOR MÍNIMO DE VENDA: No 1º leilão, somente serão aceitos lances com valor igual ou superior ao da avaliação atualizada. No 2º leilão, serão aceitos lances pelo maior valor ofertado, não sendo aceitos lances considerados vil, assim entendidos aqueles inferiores a **50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada**, nos termos do art. 891, do CPC.

DO CADASTRO E OFERTA DE LANCES: Os lances serão ofertados pela internet, através do portal www.jmfleiloes.com.br. 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, principalmente as previstas no presente edital.

Após a habilitação do cadastro, concordância com o edital e login na plataforma, os interessados poderão efetuar lances online, na modalidade eletrônica. Os lances se iniciarão pelo valor mínimo estipulado. Os subseqüentes serão o valor já ofertado acrescidos do incremento mínimo descrito no site.

O login e a senha para acesso ao portal são de responsabilidade exclusiva do interessado, não podendo ser atribuída responsabilidade ao provedor do sistema, ao órgão que realiza o leilão ou ao leiloeiro, mesmo que o uso indevido se deu por terceiros.

Ao ofertar lances, o interessado assume que examinou todas as condições do edital e do(s) lote(s), não sendo admitida qualquer alegação de arrependimento, equívoco, desconhecimento ou reclamações posteriores, visto se tratar de lance irrevogável.

No caso de o leilão não ser realizado na data designada por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia subseqüente para a sua realização.

DO PAGAMENTO: Serão aceitos lances à vista e parcelados. Para pagamento via Guia de Depósito Judicial, as datas de vencimento que eventualmente figurem nas guias deverão ser desconsideradas, prevalecendo, para todos os fins, os prazos previstos neste edital, que deverão ser rigorosamente observados pelo arrematante.

DO PAGAMENTO À VISTA: Na forma de pagamento ora prevista, o arrematante deverá, no prazo máximo de 01 (um) dia útil, contados da data da arrematação em leilão, efetuar, mediante guia judicial, o depósito integral do valor da arrematação. O descumprimento deste prazo implicará, de pleno direito, a resolução da arrematação (art. 903, §1º, III, do CPC), com o bem sendo novamente levado a leilão, ficando o arrematante inadimplente impedido de participar. Nesta hipótese, ficará o arrematante sujeito ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, acrescida das despesas necessárias à realização do novo leilão e da comissão do leiloeiro, valores que poderão ser exigidos pela via executiva, tanto pelo r. Juízo, quanto pelo espólio e o leiloeiro.

Após a realização do pagamento da Guia de Depósito Judicial, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante de pagamento por e-mail (contato@jmfleiloes.com.br), a fim de que este seja juntado aos autos do processo e, assim, seja lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, sem prejuízo de outros documentos necessários.

Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, na forma do art. 895, §§4º e 5º; art. 896, §2º; arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação prevista no art. 903, todos do Código de Processo Civil.

O arrematante que deixar de efetuar o pagamento, mesmo que homologado pelo Juízo a arrematação do licitante que efetuou o lance anterior, poderá ser responsabilizado criminalmente por fraude a leilão público, nos termos dos arts. 335 e 358, do Código Penal, bem como responsabilizado civilmente por todos os prejuízos financeiros causados às partes envolvidas no leilão, inclusive sendo devida a comissão do leiloeiro.

DO LANCE PARCELADO E DA PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO

(ART. 895 DO CPC): Em observância aos princípios da publicidade, competitividade, isonomia e transparência (arts. 886, incisos II e IV, e 889 do CPC), e aos termos do art. 895 do mesmo diploma, a apresentação de propostas de pagamento parcelado observará o seguinte regime:

1) Forma de apresentação: A proposta de pagamento parcelado de que trata o art. 895 do CPC será apresentada **exclusivamente pelo site do leiloeiro** (www.jmfleiloes.com.br), na qualidade de lance parcelado, ficando visível aos demais licitantes cadastrados desde o momento de sua inserção. A apresentação eletrônica atende, para todos os efeitos, à exigência de forma escrita prevista no caput do art. 895 do CPC.

2) Limites temporais (art. 895, incisos I e II, do CPC): Com a finalidade de ampliar o universo de potenciais arrematantes e favorecer a conversão do bem em recursos aptos à satisfação do crédito, em observância à jurisprudência que admite a mitigação dos prazos do art. 895, incisos I e II, do CPC no ambiente de leilão eletrônico, o lance parcelado poderá ser apresentado a qualquer tempo durante a pendência dos leilões, observados os seguintes valores mínimos: (i) durante a etapa do 1º leilão, por valor não inferior ao da avaliação atualizada; (ii) durante a etapa do 2º leilão, por valor que não seja considerado vil, observado o patamar mínimo de 50% da avaliação atualizada, nos termos do art. 891 do CPC. Em qualquer hipótese, fica ressalvado o efeito preclusivo previsto no item 5 desta seção, operado pelo primeiro lance à vista.

3) Requisitos da proposta (art. 895, §§1º e 2º, do CPC): Todo lance parcelado deverá conter, obrigatoriamente: (i) oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor à vista; (ii) saldo remanescente parcelado em até 30 (trinta) meses; (iii) garantia por caução idônea, quando se tratar de bem móvel, ou por hipoteca judicial sobre o próprio bem, quando se tratar de imóvel; (iv) indicação expressa do prazo, da

modalidade, do indexador de correção monetária e das condições de pagamento do saldo. Na ausência de indicação expressa do indexador, adotar-se-á o índice de correção do TJPR (média entre INPC e IGP-DI), com parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias corridos contados da data da arrematação.

4) Prevalência do lance à vista (art. 895, §7º, do CPC): Em estrita observância à regra do art. 895, §7º, do CPC, a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado.

5) Efeito preclusivo do primeiro lance à vista: Como decorrência direta e lógica da prevalência estabelecida pelo art. 895, §7º, do CPC, **a partir do momento em que for inserido no site do leiloeiro o primeiro lance à vista de valor igual ou superior ao mínimo fixado para a etapa em curso, ficará automaticamente encerrado o recebimento de novos lances parcelados, não sendo admitida, a partir desse instante, a apresentação de qualquer proposta sob a modalidade do art. 895 do CPC.** Eventual lance parcelado apresentado após a inserção do primeiro lance à vista será rejeitado pelo sistema e desconsiderado para todos os efeitos, prosseguindo a disputa exclusivamente entre lances à vista. A regra ora fixada constitui medida operacional destinada a dar efetividade ao comando do §7º do art. 895 do CPC, evitando a apresentação de propostas que, em função da prevalência legal do lance à vista, não teriam aptidão para produzir efeitos.

6) Critério de desempate entre lances parcelados (art. 895, §8º, do CPC): Havendo mais de um lance parcelado regularmente apresentado antes da ocorrência do primeiro lance à vista, prevalecerá: (i) o de maior valor nominal; (ii) em igualdade de valores, o de menor prazo de parcelamento; (iii) persistindo o empate, o de indexador mais favorável à satisfação do crédito; (iv) remanescendo o empate, o formulado em primeiro lugar, observada a ordem cronológica de inserção no sistema.

7) Não suspensão do leilão (art. 895, §6º, do CPC): A apresentação de lance parcelado não suspende a realização do leilão, que prosseguirá regularmente até seu encerramento.

8) Inadimplemento (art. 895, §§4º e 5º, do CPC): Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, operando-se o vencimento antecipado do saldo devedor. O inadimplemento autoriza o herdeiro/espólio a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, nos próprios autos.

9) Destinação dos pagamentos (art. 895, §9º, do CPC): Os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao espólio até o limite de seu crédito.

DA 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 propostas que deverão observar o lance mínimo previsto para o segundo leilão, para pagamento do valor à vista. As propostas serão apresentadas pelo leiloeiro ao r. Juízo competente para análise. Sobre o valor ofertado será devida taxa de comissão de 5% (cinco por cento).

ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o herdeiro/inventariante arrematar o(s) lote(s) utilizando os créditos do próprio processo, observado o previsto no art. 892, §§1º, 2º e 3º, do CPC. Em caso de adjudicação com créditos, a comissão do leiloeiro será devida independente de exibição do preço.

EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nas hipóteses em que houver previsão legal do exercício do direito de preferência (cônjuge, coproprietário, condômino), este deverá ser exercido em igualdade 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 mínimo inicial quando não comparecerem outros interessados, até a assinatura do auto de arrematação ou homologação do leilão pelo r. Juízo competente, sob pena de preclusão.

O cônjuge ou coproprietário com interesse em exercer o direito de preferência deverá realizar seu cadastro no site www.jmfleiloes.com.br e solicitar ao leiloeiro, com pelo menos 24 (vinte e quatro) horas de antecedência, sua condição de licitante preferencial, para que, por ocasião dos leilões, ofereça seus lances através do auditório virtual.

MANIFESTAÇÃO DO ARREMATANTE: A manifestação do arrematante nos autos se dará por intermédio de advogado constituído por este, inclusive na hipótese de desistência prevista no art. 903, §5º, I, II e III, do CPC.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que não está incluído no valor do lance, a ser pago no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, da seguinte forma: I) O pagamento se dará através da Conta Digital Superbid Pay do arrematante; II) O Arrematante deve acessar a seção “Minhas Compras” do Superbid Exchange, clicar no botão “Continuar para Pagamento” e selecionar, na tela seguinte, a forma de pagamento de sua preferência (Saldo Superbid Pay e/ou Boleto Bancário); III) Caso o Arrematante opte pelo pagamento por meio de boleto bancário, deve se certificar que o beneficiário é a empresa Superbid Pay Instituição de Pagamento Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.084.163/0001-84; IV) O Arrematante poderá utilizar saldo previamente disponível em sua Conta Digital Superbid Pay para pagar os valores das comissões devidas. Caso o saldo seja insuficiente, o Arrematante deverá complementá-lo pagando um Boleto Bancário no valor da diferença; V) Não será aceito pagamento via depósito bancário em espécie ou cheque ou via PIX; VI) O Superbid Exchange **NÃO** envia por e-mail boletos bancários para pagamento de valores devidos. Os boletos devem sempre ser acessados através do Superbid Exchange, na seção “Minha Conta”; VII) Desfeita a arrematação pelo(a) Juiz(a), por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) lote(s) arrematado(s) e à comissão; VIII) Após a realização do pagamento, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante juntamente com cópia da certidão de casamento, se o caso, por e-mail (contato@jmfleiloes.com.br), a fim de que os mesmos sejam juntados aos autos do processo para expedição da Carta de Arrematação. IX) A conta Digital Superbid Pay é uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva do usuário, devidamente autorizada pelo Banco Central.

Uma vez publicados os respectivos editais, ou realizadas despesas pelo leiloeiro, será devida a comissão: a) em caso de adjudicação, 2% sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo herdeiro que adjudicar; b) em caso de remição, 2% sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte; c) em caso de acordo entre as partes, 2% sobre o valor da avaliação, a ser pago pelas partes, independente de acordo em sentido contrário.

AUTO DE ARREMATACÃO: O auto de arrematação será lavrado imediatamente após a comprovação do pagamento do lote e comissão, e será assinado pelo(a) Juiz(a), pelo arrematante e pelo leiloeiro. Uma vez assinado, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irreatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos ou a ação autônoma das partes de que trata o art. 903, §4º, do CPC, podendo o arrematante desistir da aquisição apenas nas hipóteses do §5º do art. 903 do CPC.

DA CARTA DE ARREMATACÃO E/OU MANDADO DE ENTREGA DO BEM: Será(ão) expedido(s) pelo Juízo responsável pelo processo, após certificado o decurso do

prazo previsto no §2º do art. 903 do CPC. Caberá ao arrematante providenciar o recolhimento da taxa judiciária correspondente, além das peças elencadas no art. 901, §2º, do CPC. Quando necessário, deverá também providenciar custas para acompanhamento de oficial de justiça.

É importante esclarecer que não existe prazo estabelecido para a certificação do decurso de prazo nos autos, ato que depende exclusivamente do volume de trabalho do Cartório Judicial, sendo certo que a entrega do(s) bem(ns) ocorrerá apenas após esse ato.

Para o cancelamento das constrições anteriores à arrematação, oriundas de outros processos, deverá o arrematante requerer a expedição do(s) ofício(s) diretamente aos respectivos Juízos que originaram as constrições.

DÍVIDAS E ÔNUS: Consta nos autos dívida do Espólio de Tecla Kastechen Vaz com a Fazenda Municipal de Guarapuava, conforme certidão positiva de débito, disponível no mov. 16.4 e datado de 05/09/2022, bem como na decisão de mov. 65.1.

A arrematação será considerada aquisição originária, razão pela qual os bens arrematados serão entregues ao arrematante livres de quaisquer ônus ou débitos existentes até a data da expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega, inclusive de dívidas *propter rem*.

As informações sobre ônus e débitos constantes deste edital têm caráter meramente informativo, em observância ao art. 886 do CPC, não implicando obrigação do arrematante em assumi-los.

Eventuais restrições ou limitações ao uso do bem (como ambientais, urbanísticas ou construtivas) não se confundem com ônus e, portanto, permanecem após a arrematação, sendo de responsabilidade do arrematante verificar tais restrições antes do leilão.

Quanto a créditos tributários, aplica-se o disposto no art. 130, parágrafo único, do CTN, devendo o credor habilitar-se nos autos do processo. No caso de créditos condominiais, prevalece a regra do art. 908, §1º, do CPC, cabendo igualmente ao condomínio habilitar seu crédito no processo.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Poderão ser sanadas através do site www.jmfleiloes.com.br, do endereço eletrônico contato@jmfleiloes.com.br ou pelo telefone/WhatsApp (43) 99970-2000.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL E INTIMAÇÃO: Este edital será publicado no site do leiloeiro (www.jmfleiloes.com.br) e poderá ser impugnado no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da respectiva intimação das partes e credores, ou da data de publicação do edital no site do leiloeiro para os demais interessados, sob pena de preclusão, nos termos do art. 889 do CPC.

Por meio deste edital, ficam **INTIMADOS:** as partes, os coproprietários, os arrendatários rurais, os interessados, os herdeiros/espólio, inclusive na hipótese prevista no parágrafo único do art. 889 do CPC, os credores hipotecários ou fiduciários, bem como seus respectivos cônjuges, caso sejam casados, em especial: Zicléia Vaz Vivi (CPF nº 015.976.609-57), Zeloir Kastechen Vaz (CPF nº 549.419.209-10), Zinilda Kastechen Vaz (CPF nº 714.717.409-78).

Ficam, também, intimadas as partes sobre a remuneração devida ao leiloeiro em caso de adjudicação, remição ou acordo entre as partes, conforme o edital, a partir de sua publicação.

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e ninguém possa alegar ignorância, determinou o MM. Juiz a expedição do presente edital, que será publicado e afixado na forma da lei.

DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Guarapuava/PR. Eu, João Vítor Martins Ferreira, Leiloeiro Oficial Nomeado, que digitei e subscrevo, por ordem do MM. Juízo abaixo assinado.

Glauco Alessandro de Oliveira
Juiz de Direito
(assinado e datado eletronicamente)