

3ª VARA CÍVEL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR

Edital de Hasta Pública do(s) bem(ns) abaixo descrito(s) e intimação, expedido nos autos da:

AÇÃO:	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
PROCESSO Nº:	0005207-87.2019.8.16.0035
DÉBITO DA AÇÃO:	R\$ 23.238,79 – atualizado até fevereiro/2026 (mov. 271.1).
EXEQUENTE(S)/AUTOR(ES):	Condomínio Residencial Carlos Fernandes representado(a) por Brenno Gabriel da Silva Bimbatti
EXECUTADO(S)/RÉU(S):	Almir Rogerio Negretti Lopes
TERCEIRO(S):	Caixa Econômica Federal Procuradoria Da Fazenda Nacional (PGFN) Estado do Paraná Município de São José dos Pinhais/PR Receita Federal INSS

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, na forma da Lei (art. 879, II, CPC e Resolução 236/16-CNJ), FAZ SABER que será(ão) levado(s) a público leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital e no site www.elance.com.br.

1ª PRAÇA: De 23/11/2026 até 26/11/2026 às 14h - valor igual ou superior ao da avaliação

2ª PRAÇA: De 26/11/2026 até 16/12/2026 às 14h - mínimo de 70% do valor

LEILOEIRO(A):

Amanda Priscila Pena Crepaldi – JUCESP nº 1001, JUCESC nº 641 e JUCIS-DF nº 238.

LOTE 1

DIREITOS OU PROPRIEDADE: Direitos - Serão alienados apenas os Direitos do(s) Fiduciante(s), ou seja, o arrematante assumirá os direitos e deveres do(s) mutuário(s) perante o Credor Fiduciário, portanto deverá buscar a regularização contratual junto ao credor (o que pode ou não implicar no dever de quitação antecipada do saldo devedor).

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Direitos do apartamento 301 do Condomínio Residencial Carlos Fernandes, tem acesso pela Rua Raphael Nester, nº predial 42, complemento 301, está localizado no terceiro pavimento, é o apartamento à direita de quem acessa o hall deste pavimento vindo de fora do prédio, e tem: a) uma fração ideal de área construída de 0,1131997 equivalente a 57,27m², sendo 51,17m² de área exclusiva destinada a dependências internas no apartamento e 6,10m² de área comum, destinada a hall de entrada e escadas; b) fração ideal de solo de 0,1030600, equivalente a 60,29m² de área comum, destinada a construção, acessos, área de lazer e vaga para veículo; contendo no referido apartamento: 02 Quartos, 01 Sala, 01 Copa/Cozinha/Lav, 01 Banho, 01 Circ., 01 Sacada com churrasqueira. Construído sobre o Lote n 07 (sete) da quadra nº 24 (vinte e quatro) da Planta NOSSA SENHORA DE FATIMA, situada no lugar denominado Costeira, neste Município.

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Raphael Nester, nº 42, Ap 301, Rio Pequeno, São José dos Pinhais/PR, CEP 83.065-530 – (Condomínio Residencial Carlos Fernandes)

MATRÍCULA(S): nº 76.503 do 1º CRI da Comarca de São José dos Pinhais/PR

DEPOSITÁRIO/PROPRIETÁRIO: Almir Rogerio Negretti Lopes

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 117.962,30 (Cento e dezessete mil, novecentos e sessenta e dois reais e trinta centavos).

OBS: Nos termos da decisão judicial, o valor dos direitos aquisitivos objeto do presente leilão foi apurado conforme entendimento jurisprudencial majoritário, segundo o qual tais direitos devem ser aferidos pela diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o saldo devedor do financiamento, compreendendo os encargos contratuais devidos ao credor fiduciário. Assim, considera-se o valor atualizado do imóvel e, a partir dele, procede-se à dedução do saldo devedor existente junto ao credor fiduciário. No presente caso, a Caixa Econômica Federal (credora fiduciária) informou o saldo devedor do financiamento no valor de R\$ 82.037,70, já com o cômputo dos encargos contratuais devidos (evento 245).

Por sua vez, o imóvel foi avaliado conforme laudo pericial constante no evento 243, no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

Dessa forma, os direitos aquisitivos objeto da presente hasta pública foram avaliados em R\$ 117.962,30 (cento e dezessete mil, novecentos e sessenta e dois reais e trinta centavos), valor correspondente à diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o saldo devedor informado pelo credor fiduciário.

ÔNUS: R.3: Penhora a favor de Município de São José dos Pinhais/PR; R.5: Indisponibilidade extraídos nos autos nº 0015714-79.2018.8.16.0185.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Cadastrar-se gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, podendo, inclusive, conter prova da existência de recursos e/ou meios suficientes para o pagamento do lance, com antecedência mínima de 24h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.elance.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretiráveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaiando o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC).

VENDA DIRETA: Não havendo lances nos leilões, com base nos princípios da celeridade e economia processual e, ainda, visando aproveitar os atos já empregados na divulgação do certame, o(s) bem(ns) penhorado(s) permanecerão disponíveis para venda direta por 60 (sessenta) dias corridos, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

PAGAMENTOS: O valor do lance à vista ou da entrada, no caso de pagamento parcelado, bem como a comissão deverão ser pagos em até 24h da finalização do leilão, por meio de guia de depósito judicial, boleto emitido diretamente pela conta da Superbid ou transferência bancária

diretamente para a conta da Leiloeira. Em caso de parcelamento, as parcelas subsequentes deverão ser depositadas em conta judicial vinculada ao processo.

PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados em adquirir o bem de forma parcelada deverão enviar lance diretamente na página do leilão, na seção “Lance”, escolhendo a forma “Parcelado”, nos termos do artigo 895 do CPC, sendo entrada mínima de 25% do valor, saldo em até 24 meses e correção das parcelas pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E.

O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Caso seja registrado um lance à vista e não seja possível registrar um lance parcelado na plataforma, o interessado poderá enviar proposta parcelada para o e-mail contato@elance.com.br. Caso o lance à vista não seja pago, os demais interessados poderão ser convocados, observando-se a ordem de classificação.

Caso haja lances parcelados na plataforma, somente será possível registrar um lance à vista em valor superior ao último lance registrado. Caso o interessado deseje efetuar um lance à vista pelo valor mínimo, deverá fazê-lo logo na abertura de cada praça.

COMISSÃO: 5% sobre o total da arrematação, não estando inclusa no valor do lance.

DESISTÊNCIA: Com exceção dos casos previstos no §5º do Art. 903 do CPC, havendo desistência, não pagamento da arrematação ou da comissão, será devida multa de 10% ao autor/exequente e de 5% à Leiloeira, calculadas sobre o valor do lance vencedor, podendo responder o desistente também criminalmente de acordo com o previsto no art. 358 do Código Penal. Em caso de desistência, a Leiloeira convocará os demais participantes do leilão, conforme a ordem de classificação, para efetivarem o pagamento e arrematarem o bem, sempre pelo maior lance oferecido por cada participante, conforme constante na seção maiores lances consolidados do site.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

DÉBITOS: O eventual arrematante deverá quitar ou assumir eventual dívida perante o condomínio, caso o produto do leilão não seja suficiente para a quitação integral de tais débitos.

VISITAÇÃO: É vedado aos senhores depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de configurar ato atentatório à justiça, nos termos do art. 77, IV do CPC, ficando os depositários sujeitos à imposição de multa e demais cominações legais, podendo ainda o interessado solicitar o uso de força policial, se necessário.

CUSTAS E DESPESAS: O arrematante adquire o bem no estado de conservação em que se encontra e correrão por sua conta os procedimentos de regularização, transferência, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

ARREMATAÇÃO PELO CREDOR: O credor poderá participar das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado. Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juízo após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão.

REMIÇÃO, ACORDO, PAGAMENTO DA DÍVIDA, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA HASTA ANTES DA FINALIZAÇÃO DO LEILÃO: Havendo remição, acordo, pagamento da dívida, suspensão ou cancelamento da hasta antes da realização do leilão, a remuneração da leiloeira será fixada pelo MM. Juízo.

REMIÇÃO, ACORDO OU PAGAMENTO DA DÍVIDA APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO): A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes. Os imóveis são ofertados à venda como coisa certa e determinada (venda “ad-corpus”), sendo apenas enunciativas as referências a respeito da descrição, da divisão interna e fotos constantes da página de cada imóvel, e, são vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram, ficando a cargo e ônus do proponente classificado a sua desocupação, reformas que ocasionem alterações nas quantidades e dimensões dos cômodos, averbação de áreas e regularização documental, quando for o caso, arcando o arrematante com as despesas decorrentes. A expedição da carta de arrematação, eventual mandado de imissão na posse, cancelamento de penhoras ou gravames, bem como quaisquer providências posteriores à alienação judicial dependem exclusivamente de determinação do juízo competente e dos órgãos registrais e administrativos. Tais medidas deverão ser requeridas e providenciadas pelo próprio arrematante nos autos do processo, ou por intermédio de advogado por ele constituído, não cabendo ao leiloeiro qualquer responsabilidade ou ingerência nesses procedimentos. Consideram-se, entre outros, como trâmites posteriores à arrematação, de responsabilidade exclusiva do arrematante, a atualização e controle das parcelas no caso de pagamento parcelado, a emissão das respectivas guias e realização dos depósitos judiciais, a juntada dos comprovantes de pagamento nos autos do processo, o requerimento de expedição da carta de arrematação e eventual mandado de imissão na posse, as providências para cancelamento de penhoras, hipotecas ou outros gravames, a regularização e eventual baixa de débitos tributários incidentes sobre o imóvel, o recolhimento do ITBI ou tributo equivalente e o registro da carta de arrematação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outras medidas necessárias à transferência da propriedade e regularização registral do bem. O leiloeiro limita sua atuação à condução do leilão, formalização da arrematação e prestação de contas nos autos do processo.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: (14) 3208-7823 / (14) 98193-6781 ou contato@elance.com.br.

INTIMAÇÃO: Ficam as partes, executados, cônjuges, credores fiduciários/hipotecários/preferenciais, coproprietários, proprietários, promitentes compradores, promitentes vendedores, senhorios diretos, locatários, usufrutuários, nu-proprietários, credores com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, prefeitura

municipal, estado, condomínio, Receita Federal, INSS, Instituto Ambiental do Paraná (IAP), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Não consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento relativos ao feito. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

CONDIÇÕES DO SISTEMA: Todos os horários previstos neste edital referem-se ao horário de Brasília/DF. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (art 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

São José dos Pinhais/PR, 17 de setembro de 2026

Dra. Márcia Hübler Mosko
JUIZ(A) DE DIREITO