Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJD5M 9MYCA 4QSEK C9CXK

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO REGIONAL DE FAZENDA RIO GRANDE
2ª VARA CÍVEL DE FAZENDA RIO GRANDE - PROJUDI
Rua Inglaterra, 545 - Nações - Fazenda Rio Grande/PR - CEP: 83.823-008 - Fone: (41) 3263-5814 - E-mail: FRG-5VJ-S@tjpr.jus.br

EDITAL DE LEILÃO

DESTINATÁRIO(A)(S): Condomínio Residencial Central Park II

Pelo presente EDITAL de 1º e 2º Leilão se faz saber a todos, que será levado à leilão exclusivamente ONLINE - pelo site www.jmleiloes.leilao.br , o(s) bem(ns) conforme segue**:**

IMÓVEL: Casa térrea nº 102, unidade autônoma integrante do Condomínio Residencial Central Park II (condomínio horizontal), construído sobre a Área 05, subdivisão do Lote 3-B, com 48.580,00 m², no lugar denominado Passo Amarelo. Endereço: Rua Servian, nº 800, Bairro Nações, Município de Fazenda Rio Grande – PR, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba – Foro Regional de Fazenda Rio Grande. Registro: Matrícula nº 32.370 do Cartório de Registro de Imóveis do Foro Regional de Fazenda Rio Grande – PR (CNPJ 02.952.816/0001-40). Inscrição imobiliária municipal: 014-014=0646.001. Descrição física: Unidade residencial térrea, com área construída de utilização exclusiva de 38,60 m², área construída de uso comum de 1,1707 m² e área construída global de 39,7707 m²; área de terreno de utilização exclusiva de 138,60 m² (sendo 100,00 m² de quintal e jardim), área de terreno de uso comum de 61,7544 m², perfazendo quota de terreno de 200,3544 m²; fração ideal do solo e partes comuns de 0,004124217. Obra declarada concluída em 12/09/2014 (Av-6). Proprietária: IZABEL FERNANDES, brasileira, solteira, secretária, portadora do RG nº XXXX7699 SSP/PR e do CPF/MF nº XXX.909.XXX-95, adquirente por compra e venda registrada em 22/10/2013 (R-4), conforme contrato FGTS/PMCMV nº 8.XXXX.279888-9.

Ônus e gravames:

(a) Alienação fiduciária em garantia em favor da Caixa Econômica Federal – CEF, registrada em 22/10/2013 (R-5), nos termos dos arts. 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, dívida original de R$ 80.000,00;

(b) Penhora registrada em 26/08/2020 (R-7), decorrente do processo nº 0012448-40.2018.8.16.0038, da Vara Cível de Fazenda Rio Grande – PR, Execução de Título Extrajudicial (despesas condominiais), movida pelo Condomínio Residencial Central Park II (CNPJ 20.947.223/0001-78);

(c) Indisponibilidade de bens averbada em 25/10/2021 (Av-8), oriunda da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 0007512-35.2019.8.16.0038, da Vara Cível e da Fazenda Pública de Fazenda Rio Grande – PR.

*Condições: o arrematante assumirá o imóvel nas condições físicas e registrárias acima descritas, ciente expressamente da existência da alienação fiduciária, da penhora e da indisponibilidade averbadas, nada sendo devido a título de benfeitorias ou indenizaçõe**s.**

Situação: OCUPADO

PRIMEIRO LEILÃO PÚBLICO: Dia 26 de NOVEMBRO de 2026, às 14h:00min, pelo lance inicial no valor da avaliação do bem: R$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), com pagamento na forma do art. 892, caput do CPC, sem prejuízo da formulação de proposta pelo interessado, nos moldes do art. 895, do referido diploma legal, sem a suspensão do leilão.

SEGUNDO LEILÃO PÚBLICO: Dia 03 de DEZEMBRO de 2026, às 14h:00min, por valor mínimo indicado, para os fins do art. 885, caput, e art. 891, primeira parte, do Código de Processo Civil, equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação do bem, com pagamento na forma do art. 892, caput do CPC, sem prejuízo da formulação de proposta pelo interessado, nos moldes do art. 895, do referido diploma legal, sem a suspensão do leilão.

PROCESSO e PARTES: Processo: **0012448-40.2018.8.16.0038 2ª VARA CÍVEL DE FAZENDA RIO GRANDE PR** Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial Assunto Principal: Despesas Condominiais Valor da Causa: R$1.898,67 Exequente(s): Condomínio Residencial Central Park II Executado(s): IZABEL FERNANDES.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O presente edital será publicado no site do leiloeiro www.jmleiloes.leilao.br , de forma a cumprir o preconizado pelo artigo 887, parágrafo 2º do Novo Código de Processo Civil, o qual estará dispensado à publicação em jornal.

LEILOEIRO: JONEY MARCELO LOPES FERREIRA - MATRÍCULA JUCEPAR 19/302-L.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a serem pagos pelo arrematante; em caso de adjudicação, 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a serem pagos pelo adjudicante; e, em caso de remição e ou acordo, 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a serem pagos pela parte executada.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar até a data e horário do leilão, diretamente ao leiloeiro: O lance parcelado contemplará, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Na venda a prazo, as prestações deverão ser atualizadas mensalmente pela média do INPC/IBGE e do IGP-DI, acrescidas de juros de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao mês. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária (média INPC/IBGE e IGP/DI) e as condições de pagamento do saldo. Caberá ao arrematante a atualização das parcelas, a emissão das respectivas guias de depósitos judiciais em continuação ao depósito do sinal, bem como, no prazo máximo de 03 (três) dias após o vencimento de cada parcela, protocolar em juízo os comprovantes de pagamento. No caso de atraso no pagamento do sinal ou de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJD5M 9MYCA 4QSEK C9CXK

promover, em face do arrematante, a execução do valor devido. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado. Havendo disputa entre os lances parcelados prevalecerá sempre o de maior valor. Havendo lance à vista, este prevalecerá. Propostas deverão ser enviadas ao email atendimento@jmleiloes.com.br até o encerramento das praças conforme seus respectivos valores de lances iniciais.

CONDIÇÕES GERAIS: A Carta de Arrematação é um documento emitido pelo poder judiciário em prazo conforme andamento processual, retirando a responsabilidade do leiloeiro.Confirmados os pagamentos pelo arrematante, o leiloeiro emitirá o Auto de Arrematação que será assinado pelo arrematante e protocolado nos autos. Fica o arrematante ciente que é de sua responsabilidade arcar com os custos da expedição de Carta de Arrematação, bem como, de transferência do imóvel, se for o caso, o pagamento de taxas e multas de condomínio e/ou impostos. O arrematante não assume as dívidas de IPTU anteriores à compra, as dívidas de IPTU se "sub-rogam" no preço da arrematação conforme o art. 130 do Código Tributário Nacional. A partir da emissão da carta de arrematação a responsabilidade pelo IPTU é do novo proprietário. Da mesma forma, os débitos condominiais que constituem ônus reais sobre o imóvel poderão sub-rogar-se ao arrematante, na forma da legislação vigente. O arrematante deve verificar se o valor da arrematação é suficiente para cobrir os débitos ou se haverá eventuais resíduos indicados nas regras da praça judicial. O arrematante deverá adotar todas as medidas necessárias a fim de garantir o levantamento dos bens, remoção, bem como regularizações necessárias referentes a eventuais ônus, documentação e liberações. A Carta de Arrematação só será expedida após a comprovação do pagamento do ITBI. Na alienação do imóvel de forma parcelada, a Carta de Arrematação será expedida com a constituição de hipoteca judicial do imóvel até a liquidação total do valor da arrematação. Os bens são vendidos no estado de conservação em que se encontram, SEM GARANTIA e serão considerados como vistoriados/conferidos pelos compradores, estando de acordo que não serão aceitas reclamações, desistências ou devoluções posteriores. A venda só será realizada mediante pagamento à vista. Pagamentos parcelados poderão ser possíveis mediante proposta enviada antes do encerramento do leilão. Os bens serão vendidos em caráter "Ad Corpus" e no estado de conservação e situação em que se encontram, sem garantias, e fica ao arrematante a responsabilidade por consultas e todas as medidas de regularização documental, desocupações, e demais medidas necessárias referentes à posse e propriedade, bem como utilização do imóvel. As despesas relativas à Comissão de Leiloeiro, Taxas e encargos de administração, Emissão de documentos - Carta de Arrematação, Registro, Funrejus, ITBI, Condomínio (se for o caso), ou impostos e taxas devidas conforme o tipo do bem, e demais Impostos e Taxas e encargos correrão por conta do arrematante. O pagamento dos valores da arrematação bem como da Comissão do Leiloeiro e taxas deverão ser realizados por meio de boleto emitido exclusivamente pela plataforma do Leiloeiro em até 48 horas após a realização do leilão. O Leiloeiro não enviará cobranças via e-mail ou whatsapp. O Arrependimento ou inadimplemento da Arrematação obrigará o Arrematante desistente ao pagamento da Comissão do Leiloeiro (5%) mais multa de 20%, sobre o valor da avaliação do imóvel, e ficará sujeito às sanções legais, cíveis e criminais. O arrematante reconhece e concorda que a aquisição do bem leiloado se dá nos termos deste edital e condições de venda e pagamento constantes no site do leiloeiro, isentando o leiloeiro, em relação à sua comissão, de qualquer responsabilidade em caso de evicção, conforme estipulado pelo artigo 447 do Código Civil Brasileiro. Cabe ao arrematante a responsabilidade de realizar a verificação prévia do estado jurídico do bem arrematado, assim como os ônus e encargos que possam incidir sobre ele, retirando do leiloeiro quaisquer responsabilidades pela falta da análise e verificação.Havendo tributação de IBS e CBS sobre a alienação (venda) de imóveis, bem como pela intermediação, os pagamentos ficarão por total e exclusiva responsabilidade do arrematante. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (artigo 903 do Código de Processo Civil/2015), podendo o arrematante desistir da aquisição apenas nas hipóteses do § 5º do Art. 903 do CPC.

ADVERTÊNCIA: No caso de não ser realizado o Leilão Público na data acima designada por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização. Haverá sub-rogação no preço, ou seja, o dinheiro arrecadado no leilão será utilizado para pagamento de débitos anteriores e, se o valor da venda do imóvel não for suficiente para cobrir o débito antigo, a cobrança remanescente continua sendo uma dívida pessoal do antigo proprietário. na forma determinada pelo Juízo.

DA TRANSFERÊNCIA/POSSE: Caberá ao arrematante providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, do (s) bem(ns) arrematado(s), imissão de posse ou ação de despejo, análise de contratos de locação e demais meios de ocupação, quer seja por meio de profissionais contratados e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

LEILÃO NA MODALIDADE ELETRÔNICA: Quem pretender arrematar o(s) bem(ns), poderá ofertar lances pela Internet, através do site www.jmleiloes.leilao.br , devendo, para tanto, se cadastrar no site do leiloeiro e solicitar a habilitação para o leilão em até 12h antes da data e hora do evento. Dúvidas entrar em contato pelo fone/whatsapp 45 99989 5111 ou e-mail contato@jmleiloes.com.br.Os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de recusa do leiloeiro, por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema, da conexão de internet, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências, posto que a internet e o site do leiloeiro são apenas facilitadores de oferta. O interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimadas as partes interessadas - a parte executada e seu cônjuge acerca das datas designadas, inclusive da ciência de que poderão remir a execução, nos termos do artigo 826 do CPC; bem como eventuais credores com garantia real ou penhora anteriormente averbada e que não sejam parte na execução, em especial Caixa Econômica Federal – CEF, e oficiado ao processo nº 0007512-35.2019.8.16.0038, da Vara Cível e da Fazenda Pública de Fazenda Rio Grande – PR. bem como senhorios diretos para os fins do disposto no artigo 889 do CPC.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital, publicado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca
Eu, Lucas Ediney Barbosa, Técnico Judiciário, conferi e digitei.

Fazenda Rio Grande, 12 de novembro de 2026.

Pedro Roderjan Rezende

Juiz de Direito

OBSERVAÇÃO: O mencionado processo tramita exclusivamente pelo sistema Projudi, acessível no endereço eletrônico **https://portal.tjpr.jus.br/projudi**.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJD5M 9MYCA 4QSEK C9CXK