EDITAL DE LEILÃO PARA INTIMAÇÃO E ALIENAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE BEM IMÓVEL
(Lei Federal nº 9.514/1997)

Leilões Exclusivamente Eletrônicos
(www.kronleiloes.com.br)

Primeiro Leilão*:* **19/11/2026 às 10h**
Segundo Leilão*:* **27/11/2026 às 10h**

MASSA FALIDA DE UNILANCE ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA., por intermédio de **HELCIO KRONBERG LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL,** JUCEPAR nº 653, em cumprimento ao artigo 27 e demais dispositivos da Lei Federal nº 9.514/97, torna pública a venda extrajudicial do imóvel a seguir descrito.

1. LOCAL: Os leilões previstos neste edital serão realizados exclusivamente em ambiente eletrônico, via plataforma Superbid Exchange, com acesso pelo portal *www.kronleiloes.com.br* ou pelo site *www.kronbergleiloes.com.br,* ficando os interessados/licitantes cientes que, ao acessar o referido site e clicar na opção desejada, poderá haver redirecionamento para o site *www.kronleiloes.com.br.*

2. DATA E HORA: Primeiro leilão: **19/11/2026**. Segundo Leilão: **27/11/2026**. Os leilões previstos neste edital têm início programado para às **10h00min *(horário de Brasília).*** Contudo, sendo ofertados diversos bens/lotes na mesma data, o horário de abertura do(s) lote(s) indicado(s) no presente edital poderá ser postergado. Por isso, caberá aos interessados acompanharem a abertura de cada lote no site do leiloeiro. Uma vez arrematados todos os bens/lotes no primeiro leilão, o segundo leilão previsto neste edital restará automaticamente cancelado.

3. INFORMAÇÕES: Com o leiloeiro, por intermédio do telefone/*whatsapp*; (41) 3233-1077, *email: contato@kronbergleiloes.com.br* ou site *www.kronbergleiloes.com.br*.

4. CADASTRO PRÉVIO: Para participar do leilão eletrônico, o interessado deverá cadastrar-se previamente na plataforma eletrônica Superbid Exchange *(www.kronleiloes.com.br),* cadastrando *login* e senha, observadas as regras previstas na referida plataforma. O interessado é o único responsável pelas informações e documentos fornecidos por ocasião do cadastro, respondendo, cível e criminalmente *(art. 299 CP),* 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 irretratáveis e sem direito a arrependimento, ocorrendo por conta e risco do usuário.

5. PROCEDIMENTO PARA O REGISTRO DE LANCES: Tendo em vista os leilões serem realizados exclusivamente em ambiente eletrônico, serão aceitos lances desde a inserção do leilão no site do leiloeiro 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 a contagem regressiva de 180 segundos, 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 deverão 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 credor fiduciário/comitente e o leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade em caso de mau funcionamento e/ou instabilidade.

6. OBJETO DO LEILÃO:

IMÓVEL COM ÁREA DE TERRENO DE 670,0M2 LOCALIZADO À RUA JOÃO DE OLIVEIRA, S/Nº, BAIRRO COSTEIRA, BALNEÁRIO BARRA DO SUL/SC. Imóvel assim descrito na matrícula 975 do CRI de Araquari/SC: *"UM TERRENO, sem benfeitorias, constituído pelo LOTE Nº. 006-A (seis-A), situado no lugar COSTEIRA DA BARRA DO SUL, zona urbana do Município de Balneário Barra do Sul (SC); com as seguintes características e confrontações:- medindo 20,00 metros de frente para o lado PAR da Rua sem denominação, distante 87,00 metros da Estrada Geral de Barra do Sul, medindo 20,00 metros de largura nos fundos com terras de Manoel Miguel Lopes, medindo 32,00 metros de extensão do lado direito, de quem de frente olha o imóvel com o lote nº 005, e medindo 35,00 metros de extensão do lado esquerdo com o lote 006-B, do proprietário Adolar Jenichem, perfazendo a área total de 670,00 metros quadrados. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Balneário Barra do Sul (SC), inscrição imobiliária 01.03.036.2924.001"* CADASTRO IMOBILIÁRIO: 91.235

7. LANCE INICIAL: Deverão os interessados observarem o lance inicial em cada um dos leilões.

Lance Inicial no Primeiro Leilão: **R$ 1.755.036,74**
Lance inicial no Segundo Leilão*:* **R$ 877.518,37**

8. LANCE CONSIDERADO VENCEDOR: Será considerado arrematante o licitante que ofertar o lance de **maior valor**, observado o lance mínimo previsto em cada leilão e observadas as demais regras previstas neste edital.

9. PAGAMENTO DO VALOR DO LANCE: O arrematante, no prazo máximo de 03 *(três)* dias úteis, contados da data da arrematação em leilão, deverá efetuar o pagamento, à vista e em uma única parcela, do valor integral da arrematação.

10. TAXA DE COMISSÃO DE LEILÃO: 5% *(cinco por cento)* sobre o valor total da arrematação, a ser integralmente paga à vista, no prazo máximo de 03 *(três)* dias úteis, contados da data da arrematação em leilão, ficando a quitação do valor da comissão condicionada

a compensação de eventual cheque emitido para pagamento. O pagamento da comissão deverá ser efetuado mediante depósito na conta bancária a ser oportunamente informada para o leiloeiro. O pagamento da comissão será sempre considerado à vista. O valor da comissão do leiloeiro será devido mesmo em caso de inadimplência ou desistência pelo arrematante. Na hipótese do devedor fiduciante *(por si ou por eventual devedor solidário)* exercer, nos termos do §2º-B do art. 27 da Lei 9.514/97, seu **direito de preferência**, ficará responsável pelo pagamento, além do valor da dívida e das despesas previstas no referido dispositivo legal, também da taxa de comissão de leilão *(5% sobre o valor da dívida),* a qual fará *jus* o leiloeiro

11. PENALIDADES: Na hipótese do arrematante não honrar com o pagamento do valor do lance no prazo e condições fixados neste edital, a arrematação restará automaticamente desfeita/resolvida, cabendo ao arrematante arcar com a taxa de comissão do leiloeiro *(5% sobre o valor do lance)*, assim como multa equivalente a 10% do valor do lance não quitado, esta a ser vertida em favor do credor fiduciário, sem prejuízo de eventuais perdas e danos a serem apurados.

12. CONDIÇÕES GERAIS: O*(s)* imóvel*(éis)* objeto do leilão previsto neste edital, será*(ão)* entregue*(s)* nas condições e estado de conservação em que se encontram. As medidas *(tanto do terreno, quanto da área construída existente, se houver)*, confrontações e demais informações constantes no presente edital e/ou nos documentos e/ou no material publicitário e/ou no site do leiloeiro, deverão ser consideradas meramente enunciativas. Para todos os efeitos, considera-se a venda realizada por intermédio dos leilões previstos neste edital como sendo *"ad corpus",* não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e demais peculiaridades dos imóveis, sendo responsabilidade dos interessados vistoriarem os bens antes do leilão. Também é objeto dos leilões previstos neste edital eventual área construída existentes no terreno, cabendo ao arrematante, se necessário, arcar com os custos e regularizar ou demolir eventuais áreas construídas que não estiverem averbadas e/ou regularizadas, observando, para tanto, a legislação em vigor. Cabe aos interessados verificarem, antes do leilão, junto aos órgãos competentes, eventuais restrições quanto ao uso do imóvel levado à leilão, inclusive, mas não somente, restrições construtivos e ambientais, incluindo possível TAC. Caberá ao arrematante arcar com os custos e tributos incidentes na transferência do imóvel arrematado inclusive, mas não somente, custas com lavratura da escritura, taxas, ITBI, laudêmio, IBS/CBS, dentre outros. O arrematante não poderá alegar, sob qualquer forma ou pretexto, o desconhecimento das condições do presente Edital de Leilão.

13. ÔNUS E DÍVIDAS: O imóvel arrematado será entregue ao arrematante **livre de ônus e débitos**.

13.1. Ficam os interessados cientes que na matrícula do imóvel há as constrições adiante indicadas, sendo que o cancelamento das mesmas será requerido, junto aos respectivos r. juízos, pelo comitente vendedor, cancelamento este que dependerá de determinação judicial. De qualquer modo, o arrematante também deverá auxiliar realizando diligências para o cancelamento das constrições.

Av-6-000.975 - Município e Comarca de Araquari (SC), 13 de maio de 2022. AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE: Em cumprimento à determinação judicial proveniente do Ofício n.º 425/2022 - Ifsm, datado aos 04/04/2022, autos n.º 0000565-09.2019.8.16.0185, que tramita perante a 1ª Secretaria de Falências e Recuperação Judicial da Comarca de Curitiba (PR),
Av-7.975 - Município e Comarca de Araquari (SC), 04 de março de 2024. AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE: Conforme Protocolo de Indisponibilidade n.º 202402.2810.03184696-IA-350, datado aos 28/02/2024, Processo n.º 00039424620168160038, que tramita perante a Vara Cível e Fazenda Rio Grande (PR), foi decretada a Indisponibilidade do Imóvel da presente matrícula
Av-9.975 - Município e Comarca de Araquari (SC), 26 de setembro de 2025. AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE: Conforme Protocolo de Indisponibilidade n.º 202502.2713.03865873-IA-357, datado aos 25/09/2025, Processo n.º 00216918520198160001, que tramita perante a 16ª Vara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, foi decretada a Indisponibilidade do Imóvel da presente matrícula
R-10.975 - Município e Comarca de Araquari (SC), 19 de novembro de 2025. PENHORA. EXECUTADOS: JOEL WELINSKY, inscrito no CPF n.º 583.755.209-00; e, J. WELINSKY, inscrita no CNPJ n.º 10.920.092/0001-81. EXEQUENTE: FOCO SOLUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrito no CNPJ n.º 10.947.511/0001-79. FORMA DO TÍTULO: Termo de Penhora, datado em 17/09/2025, proveniente dos Autos n.º 0008917-18.2022.8.16.0001, oriundo da 5ª Vara Cível de Curitiba (PR).

14. POSSE/DESOCUPAÇÃO: O imóvel consta como **DESOCUPADO**. Contudo, cabe aos interessados, antes do leilão, confirmarem se o imóvel está ocupado ou desocupado. Caso o bem esteja ocupado, **será de exclusiva responsabilidade do arrematante** realizar todas as providências, assim como arcar com todos os custos, para desocupação do bem.

15. VISITAS: As visitas ao imóvel somente serão possíveis na hipótese do mesmo estar desocupado. Arrematado o bem sem visita prévia, independente do motivo, nada poderá ser reclamado. O bem será entregue no estado em que se encontra. Caso seja possível visita, a mesma será realizada mediante agendamento prévio, quando serão solicitadas informações pessoais e cópia de documentos, para cadastro. Durante a visita será vedado manipular bens. É vedada a visitação desacompanhada.

16. INTIMAÇÃO: Por intermédio do presente edital, ficam devidamente intimados, da data, local e condições dos leilões, eventuais coproprietários, ocupantes, credores, terceiros interessados e, principalmente, o(s) devedor(es)/fiduciante(es) **JOEL WELINSKY** *(CPF 583.755.209-00)* e sua mulher **LEILA DE CASTRO MORAIS WELINSKY** *(CPF 185.969.322-91)*

MASSA FALIDA DE UNILANCE ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA
Administrador Judicial

HELCIO KRONBERG
Leiloeiro Público Oficial