PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE FOZ DO IGUAÇU
1ª VARA CÍVEL DE FOZ DO IGUAÇU/PR – PROJUDI
Avenida Pedro Basso, nº 1001 - Jardim Polo Centro - Foz do Iguaçu/PR - CEP: 85.863-756 -
Fone: (45) 3031-2078 - E-mail: fi-1vj-e@tjpr.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O(A) **Exmo. Dr.(a) Geraldo Dutra de Andrade Neto –** Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível de Foz do Iguaçu/PR, na forma da lei:

FAZ SABER a todos os interessados, que será(ão) levado(s) à LEILÃO o(s) bem(ns) penhorado(s) do(a)(s) Executado(a)(s) **ANA CLAUDIA MACHADO (CPF 020.082.399-00) E ANTONIO MARCOS KIECHLE (CPF 703.552.159-34)**, na seguinte forma:

1º Leilão: em 01 de Dezembro de 2026, a partir das 14:00 horas, por preço igual ou superior ao da avaliação.
2º Leilão: em 10 de Dezembro de 2026, a partir das 14:00 horas, por maior lance oferecido, considera-se vil o preço inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. (art. 891 do CPC/2015) nos termos da decisão de mov. 480.1.

Caso não haja arrematação nos leilões suprarreferidos, ficarão as partes desde já intimadas das novas datas:

1º Leilão: em 12 de Fevereiro de 2027, a partir das 14:00 horas, por preço igual ou superior ao da avaliação.
2º Leilão: em 24 de Fevereiro de 2027, a partir das 14:00 horas, por maior lance oferecido, considera-se vil o preço inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. (art. 891 do CPC/2015) nos termos da decisão de mov. 480.1.

Os valores da avaliação e do lance mínimo serão atualizados pelo índice disponível até a data mais próxima da praça pela variação do índice IPCA, conforme determinado no mov. 594.1.

LOCAL: Apenas na modalidade eletrônica através do site: www.amleiloeiro.com.br

PROCESSO: Autos nº. **0008588-26.2016.8.16.0030 – Cumprimento de sentença** em que é Exequente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR PORTAL DAS AMÉRICAS (CNPJ 02.503.687/0001-03). Terceira interessada e credora fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04.**

BENS(NS): DIREITOS AQUISITIVOS / DIREITOS DOS EXECUTADOS sobre o seguinte imóvel: Apartamento nº 401, com duas vagas de garagem (nºs 23 e 24) e depósito (nº 12).
FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO DE 0,024386%, do Quadrante 10 (dez), Quadrícula 1 (um), Setor 45 (quarenta e cinco), Quadra 08 (oito), Lote nº 350 (trezentos e cinquenta), situado no Quadro Urbano desta Cidade, Município e Comarca, com a superfície de 1.800m² (hum mil e oitocentos metros quadrados), com as seguintes confrontações: Norte, 60,00ms, rumo SW 84º22'NE, com a Rua Jorge Samways; Sul, 60,00ms, rumo SW 84º22'NE, com o lote nº 10; Leste, 30,00ms, rumo NW 03º48'SE, com a Rua Mal. Deodoro; e, a Oeste, 30,00ms, rumo NW 03º48'SE, com o lote nº 01 (um). Cuja fração ideal, corresponderá ao APARTAMENTO Nº 401 e localizar-se-á no 4º Pavimento Tipo *(denominado nos termos da AV-05/52.165)*, do Edifício a ser construído com a denominação de "SOLAR PORTAL DAS AMÉRICAS" situado na Rua Jorge Samways, nº 1.000 *(numeração predial averbada conforme AV-13/52.165)*, e que possuirá a área total de 239,02m², sendo 157,97m² de área real privativa, 58,01m² de área real de uso comum de divisão proporcional, 23,04m² de área real de uso

comum de divisão não proporcional, relativa as vagas de garagens nºs 23/24, destinadas a carros de passeio de médio porte, situadas no Pavimento Térreo *(localização das garagens retificada conforme AV-04/52.165)* e depósito nº 12, e confrontará: ao Norte, com o recuo junto a Rua Jorge Samways; ao Sul, com o hall social, hall serviço e elevadores junto aos apartamentos de final 02; a Leste, recuo junto à Rua Marechal Deodoro; e, a Oeste, com recuo do lote nº 01. Havido pela Matrícula nº 45.438, Livro nº 2, deste ofício. Imóvel constante da Matrícula nº 52.165 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição Imobiliária de Foz do Iguaçu/PR e com Inscrição Imobiliária Municipal sob nº 10.1.45.08.0350.007 *(averbada conforme AV-09/52.165)*.

LOCALIZAÇÃO: Imóvel localizado na Rua Jorge Sanwais nº 1.000, no 4º Pavimento do Edifício denominado "SOLAR PORTAL DAS AMÉRICAS", nesta Cidade e Comarca de Foz do Iguaçu – Paraná.
MATRÍCULA: Matrícula de nº 52.165 do Registro de Imóveis local, 1ª Circunscrição Imobiliária.
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: Quadrante 10, quadricula 01, Setor 45, quadra 08, lote nº 0350 economia 007.
ÁREA DO TERRENO: 1.800,00m2 (mil e oitocentos metros quadrados).
TOPOGRAFIA DO TERRENO: Terreno plano e solo firme.
CARACTERIZAÇÃO: A constante da Matrícula
INFRA-ESTRUTURA: O local é servido por:
Água/Esgoto tratada e servida pela concessionária local; Energia elétrica predial; Iluminação pública; Telefone; Escola, Asfalto, Meio Fio, Transporte coletivo urbano, Comércio em geral, Tv. a cabo.
DEPENDÊNCIAS:
Três Suítes, Sala de estar com sacada, Sala de jantar, Cozinha, Banheiro social, Lavanderia, Dependência de empregada, Duas vagas de Garagem, Edificação em estrutura de concreto armado e alvenarias de tijolos cerâmicos com paramento em reboco e parte com pastilhas externamente e massa corrida e pintura em Pva internamente.
Muro frontal parte com grades tubulares e parte em tijolos cerâmicos acabado em massa corrida e pintura e portão eletrônico. Laterais e fundos de tijolos cerâmicos acabado em reboco massa corrida e pintura. Garagem no subsolo com piso cimento alisado com um portão de chapa metálica eletrônico. Hall de entrada com pisos porcelanato, pintura texturizada. Janelas e portas em alumínio anodizados e vidros translúcidos. Um salão de festas com cozinha de apoio, dois banheiros, pisos em cerâmica, gesso. Um salão de jogos. Uma sauna com um banheiro e sala de ginástica. Playgroud. Churrasqueira com cozinha de apoio Duas piscinas em concreto armado revestida de azulejos na cor azul uma medindo aproximadamente 6,00 de largura x 3,50 de comprimento x 1,50 profundidade outra medindo aproximadamente 3,00 de largura x 3,00 de comprimento x 0,60 profundidade, piso ao redor com pedras mineira, equipada com kit completo para o seu funcionamento, tais como: motor elétrico, filtro, escada, etc. Dois elevadores sendo um social e outro de serviços. Escada de acesso aos pavimentos superiores em concreto armado revestida em piso cimento alisado e corrimão tubular com portas corta fogo. Portaria 24 horas. Sistema elétrico e hidráulico sanitário, compatível com o fim a que se destina.
ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO: Bom estado de conservação e acabamento.". Valor primitivo em 01/12/2021 : R$ 700.000,00 (setecentos mil reais).

VALOR DA AVALIAÇÃO DOS DIREITOS: O valor do imóvel atualizado pelo IPCA até 01/11/2026 é de **R$ 887.900,25.** Deduzido o saldo devedor do financiamento fiduciário perante a Caixa Econômica Federal (R$ 46.677,85 em 04/09/2026), o valor atualizado da avaliação dos DIREITOS AQUISITIVOS penhorados é de **R$ 841.222,40 (oitocentos e quarenta e um mil, duzentos e vinte e dois reais e quarenta centavos.).**
- 1º LEILÃO: Lance mínimo correspondente a 100% da avaliação dos direitos = **R$ 841.222,40**
- 2º LEILÃO: Lance mínimo de 60% da avaliação dos direitos (conforme decisão de mov. 480.1 c/c mov. 594.1) = **R$ 504.733,44 (quinhentos e quatro mil, setecentos e trinta e três reais e quarenta e quatro centavos.).**

ÔNUS DA MATRÍCULA E ÔNUS DIVERSOS: R-12/52.165 (30/08/2011) – Alienação Fiduciária em Garantia: Alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF), para garantia de dívida decorrente de contrato de financiamento imobiliário no âmbito do SFH (Contrato nº 155551506139). **AV-16/52.165** (25/04/2019) – Indisponibilidade de Bens e Direitos (CNIB): Decretada a indisponibilidade dos direitos de Antonio Marcos Kiechle e Ana Claudia Machado Kiechle, oriunda dos Autos nº 0002408-57.2017.8.16.0030 em trâmite perante a 2ª Vara Cível de Foz do Iguaçu/PR; **R-17/52.165 c/c AV-19/52.165** (16/06/2020 / 22/08/2022) – Penhora dos Direitos (Exequenda): Penhora lavrada sobre os direitos de Antonio Marcos Kiechle e Ana Claudia Machado Kiechle pertencentes ao imóvel da presente matrícula, em favor do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR PORTAL DAS AMÉRICAS, extraída dos Autos de Cumprimento de

Sentença nº 0008588-26.2016.8.16.0030 em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Foz do Iguaçu/PR; **R-18/52.165** (04/10/2021) – Penhora dos Direitos: Penhora lavrada sobre os direitos pertencentes a Antonio Marcos Kiechle e sua esposa Ana Claudia Machado Kiechle, em favor do MUNICÍPIO DE FOZ DO IGUAÇU – FAZENDA PÚBLICA, referente aos Autos de Execução Fiscal nº 0031427-40.2019.8.16.0030 em trâmite perante a 1ª Vara da Fazenda Pública de Foz do Iguaçu/PR; **AV-20/52.165** (03/06/2024) – Indisponibilidade de Bens e Direitos (CNIB): Decretada a indisponibilidade dos bens e direitos de Antonio Marcos Kiechle, expedida nos Autos nº 1082047-51.2023.4.06.3800 em trâmite perante a 3ª Vara Criminal de Belo Horizonte/MG; **AÇÃO JUDICIAL:** Embora não conste averbada na matrícula atualizada, expedida em 20/10/2026 juntada no mov. 583.3, verifica-se, conforme documentação acostada aos autos pela CEF no mov. 573.5, a existência da ação Execução de Título Extrajudicial nº 0012830-18.2022.8.16.0030, em trâmite perante o 3º Juizado Especial Cível de Foz do Iguaçu/PR, na qual figuram como executados ANA CLAUDIA MACHADO e ANTONIO MARCOS KIECHLE.
Os interessados deverão consultar a matrícula atualizada e os autos para ciência de todos os ônus, constrições e causas pendentes.

OBSERVAÇÃO SOBRE A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
Depósito Obrigatório do Saldo Fiduciário: O arrematante, além do valor do lanço oferecido pelos direitos aquisitivos, obriga-se a efetuar o depósito judicial do valor integral do saldo devedor do contrato de financiamento habitacional nº 155551506139-0 perante a CEF.
Forma de Pagamento e Ajuste de Diferença: No prazo do pagamento do leilão (24 horas após a arrematação), o arrematante deverá depositar em conta judicial apartada o valor base do saldo devedor informado nos autos (**R$ 46.677,85** em 04/09/2026, sujeito a atualização).
Complementação de Saldo devedor: Caso o valor final atualizado pela CEF para a data do efetivo pagamento seja superior ao valor inicialmente depositado, o arrematante fica desde já obrigado a recolher a diferença faltante na conta judicial vinculada no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados de sua intimação após a juntada da planilha definitiva pela credora fiduciária. Havendo saldo excedente em favor do arrematante, este lhe será prontamente restituído.
Quitação e Liberação da Garantia: O valor depositado a título de saldo fiduciário será transferido diretamente à credora fiduciária (CEF) para a quitação integral do financiamento e posterior baixa da alienação fiduciária. Efetuada a quitação do saldo fiduciário e do valor da arrematação dos direitos, a carta de arrematação será expedida para a transferência da propriedade plena do bem, livre do gravame fiduciário.

VALOR DA DÍVIDA: O débito condominial objeto desta execução foi apresentado em **R$ 267.877,75** (duzentos e sessenta e sete mil, oitocentos e setenta e sete reais e setenta e cinco centavos), atualizado até 16/03/2026, sujeito a atualização até o efetivo pagamento.

CONDIÇÕES GERAIS: 01) Fica(m) desde já cientes o(a)(s) Executado(a)(s) de que, em caso de arrematação de bem(ns) imóvel(is), deverá(ão) imediatamente remover o(s) bem(ns) móvel(is) que guarnece(m) seu interior, sob pena de ser(em) incorporado(s) ao(s) imóvel(is) caso não seja(m) retirado(s), com exceção da existência de eventual(ais) móvel(is) planejado(s). **02)** O(s) bem(s) será(ão) entregue(s) livre(s) de ônus de natureza fiscal (art. 130, § único, do CTN) e de natureza propter rem (art. 908, § 1º, do CPC), exceto no caso de adjudicação ou de arrematação com o próprio crédito executado neste processo, condições estas sujeitas ao concurso de preferência. **03)** O(s) bem(s) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontram, sendo responsabilidade do(s) interessado(s) realizar prévia vistoria com o(s) depositário(s) indicado(s). **04)** Correrão por conta do adquirente as despesas inerentes à eventual regularização, transferência, expedição da carta de arrematação e imissão na posse. **05)** O leiloeiro, por ocasião do leilão, fica desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume ser de conhecimento de todos os interessados.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Será sempre considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o lance mínimo, independente da forma ou condição de pagamento que o arrematante venha a optar. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que o lance se iguale a melhor oferta (art. 895 do CPC/2015).
a) À VISTA: Ao optar pelo pagamento à vista do valor do lance, o arrematante, no ato da arrematação, deverá efetuar, diretamente ao leiloeiro ou mediante guia judicial, o pagamento da integralidade do valor da sua oferta.
b) PARCELADO: Ao optar pelo pagamento parcelado, o licitante, no ato da arrematação deverá efetuar, diretamente ao leiloeiro ou mediante guia judicial, o pagamento do valor mínimo correspondente a 25% (vinte e cinco) do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em, no máximo, 30 (trinta) parcelas (art. 895, §1º

do Novo Código de Processo Civil) iguais, mensais e sucessivas, com vencimento a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação, com valor não inferior a R$ 1.000,00 para cada parcela. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895 §4º do CPC/2015). O valor das parcelas deverá ser atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, pela média do INPC+IGP-DI *(pro rata die)* (Decreto nº 1.544/1995), devendo o montante ser quitado mediante guia de depósito judicial vinculada aos autos a que se refere o bem arrematado. Caso o vencimento de alguma parcela recaia em final de semana ou feriado, o mesmo ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente. Na hipótese de pagamento parcelado da arrematação dos direitos aquisitivos, mediante autorização do Juízo e aceitação da proposta apresentada, o arrematante deverá, além da entrada prevista no art. 895, § 1º, do CPC, depositar à vista, em juízo, o valor integral do saldo devedor do financiamento habitacional incidente sobre o imóvel, conforme apurado pelo agente financeiro. Comprovadas a quitação do financiamento e a adoção das providências necessárias à baixa do respectivo gravame, poderá ser requerida ao Juízo a constituição de hipoteca sobre o imóvel para garantia do saldo parcelado da arrematação, condicionada à autorização judicial e à viabilidade de seu registro. Prestadas as garantias aceitas pelo Juízo, e observados o art. 901, § 1º, do CPC e as demais determinações judiciais, poderá ser expedida a carta de arrematação, sem prejuízo do pagamento das parcelas vincendas. O saldo do preço da arrematação permanecerá devido nos prazos e condições aprovados pelo Juízo, sujeito às consequências do inadimplemento previstas no art. 895, §§ 4º e 5º, do CPC. Em caso de arrematação de bens móveis mediante pagamento parcelado, o r. juízo poderá condicionar a entregar do bem à quitação de todas as parcelas. O inadimplemento de qualquer parcela implicará o vencimento antecipado das demais, com incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre a soma das parcelas inadimplidas com as parcelas vincendas (conforme art. 895 §4º do Novo Código de Processo Civil), facultando-se ao exequente a opção entre a resolução da arrematação ou execução do valor devido, na forma do artigo 895, §5º do CPC. Caso seja pleiteada a resolução da arrematação, o arrematante, sem prejuízo das demais sanções previstas na lei e/ou neste edital, assim como sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos, perderá o sinal de negócio já pago. Caso seja pleiteada a execução, todas as parcelas vincendas vencerão antecipadamente à data da parcela inadimplida, incidindo sobre o montante devido a multa prevista no art. 895 §4º do Código de Processo Civil, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.

LEILOEIRO: ADRIANO MELNISKI, JUCEPAR nº. 07/010-L.

****COMISSÃO DO LEILOEIRO:** Em caso de adjudicação, a comissão devida será de 1% (um por cento) sobre o valor da avaliação, a ser paga pelo exequente; em caso de arrematação, 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante. Em havendo extinção por pagamento ou acordo, a comissão será de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do acordo a ser paga pelo executado.
***Se não houver expediente forense nas datas designadas, o leilão realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente.

LEILÃO NA MODALIDADE ELETRÔNICA: Quem pretender arrematar dito(s) bem(ns), poderá ofertar lances pela Internet, devendo, para tanto, realizar cadastro prévio no site do Leiloeiro, www.amleiloeiro.com.br, por meio do link: https://amleiloeiro.com.br/register, anexando ao sistema a documentação descrita no site, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas antes do início do leilão. Além disso, deverão solicitar a habilitação (declaração "li e aceito") até 2 (duas) horas antes do início do leilão, confirmar os lances ofertados e efetuar o pagamento do valor correspondente no dia útil seguinte à data designada para a realização da praça. Ficam cientes, ainda, de que os arrematantes deverão garantir o ato da arrematação mediante o depósito do valor ofertado no prazo de 24 (vinte e quatro) horas.
O cadastro e a solicitação de habilitação implicam a aceitação dos Termos e Condições aqui estabelecidos, bem como a concordância com os termos do Edital referente ao leilão de interesse.
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.

DEPOSITÁRIO(A): ANTONIO MARCOS KIECHLE - Rua Jorge Sanwais nº 1.000, Apartamento de nº 401, Edifício Solar Portal das Américas, centro, Foz do Iguaçu/PR.

INTIMAÇÃO: Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) **EXECUTADO(S) ANA CLAUDIA MACHADO E ANTONIO MARCOS KIECHLE,** e seu(s) cônjuge(s) se casado(s) for(em) na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não for(em) encontrado(s) para intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015).

PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO EDITAL: As partes, credores e terceiros interessados poderão impugnar o presente edital no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados a partir de sua intimação (art. 889 do CPC). Para os demais interessados, o prazo será o mesmo, iniciando-se na data da publicação do edital no site do leiloeiro, sob pena de preclusão.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. **DADO E PASSADO** nesta cidade e Comarca de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná.

Foz do Iguaçu, 19 de Novembro de 2026

Adriano Melniski
Leiloeiro Oficial
JUCEPAR Nº 07/010L