



EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Leilão Eletrônico

Por ordem da **EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE MARINGÁ/PR, ALINE KOENTOPP**, o Leiloeiro Público Oficial nomeado Fernando de Oliveira Kuss, JUCEPAR nº 671, na forma da lei, faz saber, a todos os interessados e, principalmente, aos Executados/Devedores, que levará à venda em Leilão Público Eletrônico, pela plataforma www.ksleiloes.com.br o bem deste Edital, observadas as seguintes condições:

AUTOS SOB Nº 0000105-62.1987.8.16.0017

Exequente(s): FATISUL INDUSTRIA E COMERCIO DE OLEO VEGETAL LTDA.

Executado(s): ESPÓLIO DE YASSUO UMANADA

BEM LOTE ÚNICO: Imóvel Rural em um lugar denominado de Fazenda Mandaguari, situada na Comarca de Ubiratã/PR, com área de 134,2369Ha (55,4695alq), sendo 25,5514Ha (10,5586alq) de área de pastagem e 72,0136Ha (29,7576alq) de área mecanizável, conforme levantamento georreferenciado em anexo, dentro das divisas e confrontações constantes das matrículas de nºs. 18.183, 18.184, 18.185, 18.186 e 18.187, do CRI de Ubiratã/PR.

VALOR DE AVALIAÇÃO montante equivalente a 102.128,75 sacas de soja na praça da COAGRU em Ubiratã/PR no dia da abertura para lances em cada uma das praças. Valor de referência em 04/11/2025 de R\$ 12.357.578,75, sendo R\$ 121,00 por saca em Ubiratã/PR (COAGRU).¹

1ª praça, 17/12/2025 às 11:00 horas. Na primeira praça, o leiloeiro iniciará o ato ofertando individualmente cada um dos lotes tendo como lance mínimo o valor atualizado da avaliação.

2ª praça, 19/12/2025, às 11:00 horas. Na segunda praça, não será admitido o preço vil, este considerado se inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, conforme disposto no artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

VENDA DIRETA: Não havendo arrematação após a última data, o(s) bem(ns) não arrematado(s) prosseguirá(ão) para a modalidade de venda direta pelo prazo de 06 (seis) meses nas mesmas condições da segunda praça do leilão à prazo.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: A) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO À VISTA: Nesta modalidade de pagamento o arrematante, no ato da arrematação, deverá efetuar o pagamento do valor integral do valor da arrematação mediante guia judicial. Na hipótese do arrematante deixar de quitar o valor, a arrematação ficará sem efeito, retornando o bem à nova praça ou leilão, do qual não será admitido a participar o arrematante. B) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO PARCELADO: Nesta modalidade de pagamento, o arrematante deverá formular proposta por escrito e encaminhá-las em tempo hábil ao leiloeiro, nos termos do artigo 895, do Código de Processo Civil. § 1º A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento 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. § 2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. § 6º A apresentação da proposta prevista neste artigo não suspende o leilão. § 7º A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. § 8º Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado: I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

TAXA DE COMISSÃO DE LEILÃO: comissão de 5% (cinco por cento) do valor arrecadado em caso de leilão positivo, a ser paga pelo arrematante, integralmente paga à vista, em dinheiro, cheque, ou transferência bancária, ficando a quitação do valor da comissão condicionada a compensação de eventual cheque ou compensação de transação bancária.

LANCES PELA INTERNET: Os interessados em participar do leilão deverão ter prévio cadastro habilitado no site www.ksleiloes.com.br enviando a documentação necessária, anuindo com os termos de uso, disponível em <https://www.ksleiloes.com.br> e com a legislação em vigor, sendo responsável civil e criminalmente pelas informações prestadas. Lances ofertados nos 03min (três minutos) finais do leilão, acarretarão

¹disponível em <https://www.noticiasagricolas.com.br/cotacoes/soja/soja-mercado-fisico-sindicatos-e-cooperativas>



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE MARINGÁ - FORO CENTRAL DE MARINGÁ
4ª VARA CÍVEL DE MARINGÁ - PROJUDI
Av. Pedro Taques, 294 - 1º Sobreloja - Torre Norte - Atendimento ao público: das 12h às 18h - Maringá/PR - CEP: 87.030-008 -
Fone: (44) 3472-2304 - Celular: (44) 3472-2304 - E-mail: mar-4vj-s@tjpr.jus.br

automaticamente na prorrogação do fechamento em 03min (três minutos) até que não haja mais a oferta de lances, de modo a dar igualdade de condições aos ofertantes.

DÍVIDAS E ÔNUS: Os bens serão entregues livres de quaisquer dívidas e/ou ônus, observadas as exceções constantes neste edital. No que se refere aos créditos tributários, aplica-se a norma prevista no art. 130, § único do Código Tributário Nacional, exceto em caso de adjudicação e nos termos do artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. Caberá ao interessado verificar a existência de débitos tributários e débitos de taxas condominiais, sendo o caso.

CONDIÇÕES GERAIS: As medidas e confrontações dos imóveis e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos. Para todos os efeitos, considera-se a venda dos bens imóveis como sendo "ad corpus", não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades das áreas/imóveis, cabendo aos interessados vistoriar os bens/áreas antes de ofertarem lances no leilão, inclusive no que se refere às edificações e benfeitorias existentes nos imóveis, se houver. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação dos imóveis, deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese do imóvel arrematado encontrar-se tombado ou ser considerado como UIP pelo Município, caberá ao arrematante observar a legislação pertinente, principalmente no que se refere a conservação do bem e restrições de uso. Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia. Em caso de arrematação ou adjudicação de bem imóvel, caberá ao arrematante tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do bem, caso o mesmo esteja ocupado. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos para eventual regularização do bem arrematado. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos da arrematação, inclusive para a expedição da respectiva carta de arrematação ou mandado de entrega, se houver. Caberá ao arrematante tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes. Caberá ao arrematante arcar com todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. O leiloeiro, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados.

INTIMAÇÕES: Ficam, desde já, intimadas as partes, os coproprietários, os interessados e, principalmente, os executados, credores hipotecários ou credores fiduciários, demais credores com penhora/arresto/indisponibilidade registrada na matrícula, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem, seus sócios e administradores, se for o caso, posseiros, ocupantes e possuidores a qualquer título.

INFORMAÇÕES: Com a equipe do leiloeiro, pelo Telefone (41) 3012-4800, ou pelo site www.ksleiloes.com.br, ou pelos e-mails: contato@ksleiloes.com.br e atendimento@ksleiloes.com.br

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente edital, que será publicado na forma da lei.

Maringá, 04 de novembro de 2025.

Aline Koentopp
Juíza de Direito

Fernando de Oliveira Kuss
Leiloeiro Oficial nº 671