



## EDITAL DE PRAÇA E LEILÃO

A Doutora **MICHELLE DELEZUK**, Juíza de Direito Nesta Serventia 3ª Vara Cível de Ponta Grossa-PR, na forma da lei. **FAZ SABER** a todos quantos o presente Edital virem ou dele tomarem conhecimento, que fica designado:

**1ª PRAÇA/LEILÃO** com a **ABERTURA** da hasta pública no dia **12 DE FEVEREIRO DE 2026 às 09h00min** por valor igual ou superior ao de avaliação e com **ENCERRAMENTO** da **1ª PRAÇA NO DIA 12 DE FEVEREIRO DE 2026** previsto para às **12h00min**. Em havendo disputa, será atualizado o tempo em 3 minutos prorrogando o horário de encerramento até que não haja mais disputa.

**2ª PRAÇA/LEILÃO** com a **ABERTURA** da hasta pública no dia **13 DE FEVEREIRO DE 2026 às 09h00min** quando será oferecido pela melhor oferta, desde que por valor igual ou superior **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação com **ENCERRAMENTO** da **2ª PRAÇA NO DIA 23 DE FEVEREIRO DE 2026** previsto para às **12h00min**. Em havendo disputa, será atualizado o tempo em 3 minutos prorrogando o horário de encerramento até que não haja mais disputa.

**LOCAL:** Leilão exclusivamente por meio eletrônico, mediante acesso ao site da internet <http://www.vmleilos.com.br>.

Para participar do leilão é necessário a realização de um cadastro no referido site com antecedência e deverão obrigatoriamente aderir aos termos contidos no sistema. O interessado é o único responsável pelas informações e documentos fornecidos por ocasião do cadastro para participar do leilão, respondendo, cível e criminalmente, por eventual informação incorreta que venha a prejudicar o ato. Todos os atos realizados via internet ficarão sujeitos ao bom funcionamento do sistema, ficando o Poder Judiciário e/ou leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade. Incumbe ao licitante acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão Pública do Pregão, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios, diante da Inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão. Será considerado vencedor o lance em maior valor. Na hipótese de algum bem/lote indicado neste edital não ser arrematado em nenhum dos leilões designados, o bem/lote poderá ficar disponível no site do leiloeiro pelo prazo de até 60 (sessenta) dias após a última data designada para leilão, prazo em que o leiloeiro receberá ofertas, as quais deverão observar o lance mínimo previsto neste edital. Se não houver expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local.

**LEILOEIRO:** Sr. Jair Vicente Martins, Leiloeiro Público Oficial, já compromissado nos autos, relativos aos bens penhorados nos autos a seguir relacionados.

**LOTE: 01**

**PROCESSO: 0018553-27.2017.8.16.0019**

**EXEQUENTE(S):** CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA BELLA representado(a) por PAULO MARCELO DE LIMA - CPF/CNPJ: 16.665.494/0001-63

**EXECUTADO(S):** CINTIA FRANCYNE DE PAULA - CPF/CNPJ: 009.190.389-05

**TERCEIRO (S):** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CPF/CNPJ: 00.360.305/0001-04

**BEM (s): DIREITOS DA EXECUTADA** sobre a residência de alvenaria nº 38, tipo a, constituída de dois pavimentos, com entrada pela avenida Thaumaturgo de Azevedo nº 355, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA BELLA, com área útil de 50,97 metros quadrados, área privativa de 66,00 metros quadrados, área real comum de 1,92 metros quadrados, área real total ou correspondente de 67,92 metros quadrados, com demais confrontações, medições e características na matrícula 48.466 do 2º CRI de Ponta Grossa/PR, indicação: 14.2.22.72.0985.039. Localização: Rua Thaumaturgo de Azevedo, 355, Ponta Grossa/Pr. (mov.865.1);

**AVALIAÇÃO:** R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), (mov. 303.2) **Valor ATUALIZADO** pelo índice oficial (IPCA-E) em R\$ 204.807,98 (duzentos e quatro mil oitocentos e sete reais e noventa e oito centavos) em 12/2025;

**DEPOSITÁRIO:** Cintia Francyne de Paula, Rua Jorge Jarski, 253 Jardim Veneza - Cará-cará - PONTA GROSSA/PR - CEP: 84.026-383;

**DÉBITO:** R\$ 34.936,58 (mov. 572.2) e mais acréscimos legais a ser acrescido das custas processuais e honorários advocatícios;

**ÔNUS: AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL – [...].** 1. Nos termos do entendimento jurisprudencial do STJ, "em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem, constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante" (REsp 1.672.508/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 25/06/2019, DJe 01/08/2019). Precedentes. 2. [...] Agravo interno parcialmente provido apenas para determinar que o Tribunal de origem examine a questão relativa à alegada ilegitimidade do executado quanto à garagem nº 06. (STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.894.909/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 24/3/2022) (conforme despacho mov.427.1);

R-2: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da Caixa Econômica Federal – CEF;

R-3: PENHORA: expedido pela 3ª Vara Cível de Ponta Grossa-PR, extraído dos autos n.º 0018553-27.2017.8.16.0019;.

AV-4 – RESTAURAÇÃO DE MATRICULA: Autos pedido de providencias n.º 0038077-97.2023.8.16.0019;

AV-5 – INDISPONIBILIDADE DE BENS: decorrentes da alienação fiduciária registro sob n.º R-2-48.466, ref. ao processo n.º 00373464820168160019 da 2ª Vara da Fazenda Pública de Ponta Grossa-PR;

R-6 – PENHORA: expedido pela 4ª Vara Cível de Ponta Grossa-PR, extraído dos autos n.º 0016355-07.2023.8.16.0019;

**LOTE: 02**

**PROCESSO: 0013362-64.2018.8.16.0019**

**EXEQUENTE(S):** Banco do Brasil S/A - CPF/CNPJ: 00.000.000/0001-91

**EXECUTADO(S):** ELIANE APARECIDA DE MELO DE ALMEIDA - CPF/CNPJ: 506.248.819-20 / JOÃO CARLOS DE ALMEIDA - CPF/CNPJ: 451.953.829-72 / MARCOS ANTONIO RIBEIRO DE MELLO - CPF/CNPJ: 783.367.329-34 / RIBEIRO DE MELLO ALMEIDA E CIA LTDA- ME - CPF/CNPJ: 02.372.020/0001-19 / ESPÓLIO DE VALDEVINO RIBEIRO DE MELO representado(a) por MARCIA RIBEIRO DE MELLO - CPF/CNPJ: 149.799.189-72

**BEM (s):** Um lote de terreno urbano, sem benfeitorias, sob nº 19, da quadra nº 36, situado no Jardim San'Ana do Sabará, Bairro da Chapada, Quadrante NO, desta cidade, Inscrição Imobiliária nº 08.5.23.03.0127-000, com frente para a Rua Professor Sezírio Malherbi; do lado direito, de quem da rua olha, divide com o lote 20; do lado esquerdo, divide com o lote 18; e, no fundo, divide com o lote 2, lado ímpar da referida rua à 47,00 metros da Rua Melvin Jones, com a área total de 462,00m², objeto da Matrícula sob nº 3461 do Registro de Imóveis, 1ª Circunscrição da Comarca de Ponta Grossa/Pr. (mov.557.2);

**AVALIAÇÃO:** R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), (mov. 557.2);

**DEPOSITÁRIO:** Próprio executado (a);

**DÉBITO:** R\$ 127.750,58 (mov. 545.1) e mais acréscimos legais a ser acrescido das custas processuais e honorários advocatícios;

**ÔNUS: AV-11 – AVERBAÇÃO:** Pacto antenupcial proprietários Eliane Aparecida de Mello de Almeida e João Carlos de Almeida;

R-14 - PENHORA: expedido pela 2ª Vara Cível de Ponta Grossa-PR, extraído dos autos n.º 0012444-60.2018.8.16.0019;.

R-16 - PENHORA: expedido pela 3ª Vara Cível de Ponta Grossa-PR, extraído dos autos n.º 0013362-64.2018.8.16.0019;.

1. Nos termos do entendimento jurisprudencial do STJ, "em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem, constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante" (REsp 1.672.508/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 25/06/2019, DJe 01/08/2019). Precedentes. 2. [...] Agravo interno parcialmente provido apenas para determinar que o Tribunal de origem examine a questão relativa à alegada ilegitimidade do executado quanto à garagem nº 06. (STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.894.909/SC, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 21/3/2022, DJe de 24/3/2022) (desp. mov. 427.1);

- 1) Ficam os interessados cientes que, arrematando os bens constantes do presente Edital, arcarão com a comissão do Leiloeiro, no importe de 6% sobre o valor da arrematação, 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação nos casos de adjudicação e pagos pelo exequente após a hasta; 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação ou do acordo (o que for menor), nos casos de acordo ou pagamento e pagos pelo executado/terceiro interessado.
- 2) Na hipótese de acordo entre as partes, após encaminhado o edital respectivo para publicação e antes da hasta pública, além das despesas específicas com a remoção/armazenagem, será devido pelo executado ou por quem tal obrigação for imposta no acordo firmado ao Leiloeiro, a título de remuneração pelos serviços prestados para a designação e preparação da hasta pública o percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da execução ou sobre o valor da avaliação do bem, se menor, sendo que na hipótese de tal percentual representar valor inferior a R\$ 1.500,00, deverá este montante ser observado como valor mínimo a ser pago para o leiloeiro.
- 3) Ao se cadastrar e participar do leilão, o interessado adere integralmente às condições do mesmo, principalmente às condições previstas no presente edital.
- 4) Os lances ofertados são irretratáveis, sem direito ao arrependimento.
- 5) Os bens acima relacionados encontram-se à disposição para vistoria no endereço dos respectivos depositários. Segundo o artigo 18 da Resolução nº 236 do CNJ Conselho Nacional de Justiça, os bens serão vendidos *ad-corpus*, ou seja, no estado de conservação em que se encontram, sem garantia (*inclusive de funcionamento*), constituindo ônus do interessado verificar suas condições, inclusive no que se refere às edificações existentes nos imóveis, se houver.
- 6) Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação dos imóveis deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação, antes das datas designadas para alienação judicial. 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.
- 7) Fica o leiloeiro autorizado a, querendo, ofertar todos ou parte dos lotes de forma agrupada, permitindo, assim, a arrematação conjunta de lotes por um único arrematante (*art. 893 do CPC*). Poderá o leiloeiro atualizar o valor da avaliação. Também com fundamento no artigo 29 da Resolução nº 236 do CNJ Conselho Nacional de Justiça, às despesas e os custos relativos a desmontagem, remoção, transporte patrimonial e transferência dos bens correrão por conta dos arrematantes.
- 8) O arrematante não poderá alegar desconhecimento das condições e características dos bens adquiridos. Em se tratando de unidade autônoma de vaga de garagem, deve ser observado o art. 1331, §1º do Código Civil, cabendo ao interessado consultar as normas previstas na Convenção do Condomínio, não sendo aceitas reclamações após o leilão.
- 9) Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ITBI, ICMS, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros.
- 10) Na hipótese de arrematação de veículo, ficam os interessados cientes que, para a transferência do veículo para o nome do arrematante, será necessária a desvinculação dos débitos com fato gerador anterior ao leilão, bem como o cancelamento de eventuais ônus e/ou bloqueios que recaiam sobre o veículo, para o que se faz necessário aguardar os trâmites legais, não tendo o Poder Judiciário e/ou leiloeiro qualquer responsabilidade pelas providências e prazos dos órgãos de trânsito e demais órgãos responsáveis, sendo de responsabilidade do arrematante acompanhar os procedimentos.
- 11) Em relação a eventuais créditos tributários, será aplicada a norma prevista no art. 130, §único do CTN, cabendo ao credor habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital. Que deverá constar no edital, conforme entendimento do STJ, que incumbe ao arrematante a responsabilidade de arcar com as despesas condominiais anteriores à arrematação.
- 12) Forma de pagamento: A VISTA OU PARCELADO sendo que Lances à vista terão preferência, bastando igualar ao valor do último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa. O lance a prazo tem de superar o lance anterior, já o lance à vista basta igualar-se ao último lance a prazo e terá preferência. Na arrematação parcelada deverá ser depositado, no mínimo **25% (vinte e cinco por cento)** do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em, no máximo, **30 (trinta)** em parcelas, mensais, devidamente corrigidas pela média da Taxa INPC e IGP-DI. O vencimento da 1ª parcela ocorrerá 30 (trinta) dias após a realização da hasta pública. O arrematante que fizer uso da prerrogativa acima ciente de que, caso interrompa o pagamento das parcelas, implicará no automático vencimento das demais parcelas (considerando vencido o valor integral do débito na data de vencimento da parcela inadimplida). Caso o débito não seja quitado perderá os valores já depositados, em prol da execução, e deverá devolver os bens ao depositário público, sob pena do descumprimento de ordem judicial.
- 13) Em caso de realização de acordo, a hasta somente será suspensa se todas as demais despesas forem quitadas (custas, honorários contábeis, contribuição previdenciária, imposto de renda, etc).
- 14) É obrigação do arrematante abrir a conta judicial, conferir os dados da Guia de Pagamento e efetuar o pagamento da arrematação. A comissão do leiloeiro deverá ser depositada pelo arrematante em conta de titularidade do mesmo.
- 15) A simples oposição de embargos à arrematação por parte do réu ou de terceiros não é causa para desfazimento da arrematação.
- 16) Ficam os interessados cientes que na hipótese de desistência da arrematação em razão da oposição de embargos e/ou de qualquer outra medida que vise à nulidade ou desfazimento da arrematação, incluindo as hipóteses previstas no art. 903, §5º do CPC ou, ainda, nas hipóteses em que, mesmo não havendo desistência, a arrematação vier a ser declarada nula ou desfeita, será devida taxa de comissão no percentual de 2% sobre o valor da arrematação, sendo, em tal hipótese, caso já tenha sido paga a comissão, restituído para o arrematante à diferença (*se houver*). Assim, ao participar do leilão, o interessado adere a tal condição e reconhece que, mesmo quando há a desistência, nulidade ou desfazimento da arrematação, o percentual de comissão fixado é devido à medida de que o serviço prestado pelo leiloeiro não se resume a realização do leilão, sendo necessário executar diversos outros atos para fazer frente à nomeação, a exemplo da elaboração de minuta do edital, divulgação do leilão, visitação dos bens, dentre outros atos que geram despesas para o leiloeiro. No entanto, caso o desfazimento ou nulidade da arrematação ocorrer por culpa exclusiva do leiloeiro, será devida a restituição da integralidade da taxa de comissão recebida. Na hipótese em que, por qualquer motivo, foi determinada a restituição da taxa de comissão recebida (*no todo ou em parte*), o valor a ser restituído será corrigido pelo IPCA-E, devendo ser considerado/aplicado mesmo quando para negativo, sendo afastado qualquer outro índice de correção.
- 17) Em caso de desistência ou não pagamento do valor de arrematação no prazo assinalado, será convocado o segundo colocado, correspondente ao segundo maior lance válido e assim sucessivamente, ficando o arrematante de maior lance, em razão da desistência, obrigado a pagar multa equivalente a 20% do valor da arrematação, assim como a pagar a taxa de comissão de leilão de 6% sobre o valor da arrematação, tudo isso sem prejuízo de outras penalidades previstas em lei e/ou no presente edital. No caso de o lote ser novamente ser levado à leilão, o arrematante desistente do maior lance ficará impedido de participar desta nova hasta pública.
- 18) Informações podem ser obtidas com o leiloeiro, pelo telefone (41) 3385-4656 ou pelo site [www.vmleilos.com.br](http://www.vmleilos.com.br).
- 19) Visitação de bens móveis somente mediante contato prévio com o leiloeiro, sendo possível apenas na hipótese de os bens estarem sob a guarda e posse do leiloeiro. Não será permitida visita sem agendamento.
- 20) O presente edital pode ser impugnado no prazo de 05 (cinco) dias corridos, contados da publicação do mesmo (no site do leiloeiro [www.vmleilos.com.br](http://www.vmleilos.com.br) ou *Jornal de Circulação ou Diário Oficial*), sob pena de preclusão.
- 21) Caso os Exequentes, Executados, Credores hipotecários ou fiduciários, cônjuges, coproprietários e terceiros interessados não sejam encontrados, notificados ou certificados por qualquer razão, da data de Praça e Leilão, quando da expedição das notificações respectivas, valerá o presente **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE PRAÇA E LEILÃO**. Presumem-se válidas as comunicações e intimações dirigidas ao endereço residencial ou profissional declinado na inicial. Se não tiverem procurador constituído nos autos do processo, serão intimados por qualquer outro meio idôneo, na forma do art. 889 do NCPC. Em caso de realização de acordo, a hasta somente será suspensa se todas as demais despesas forem quitadas (custas, honorários contábeis, contribuição previdenciária, imposto de renda, etc).
- 22) O prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos de expropriação, como embargos ou recursos, começará a contar após a Hasta Pública, independentemente de intimação. Para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e para que ninguém possa alegar ignorância, mandou o(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) que se expedisse o presente edital que deverá ser publicado resumidamente no JORNAL INDUSTRIA E COMERCIO e na íntegra no site [www.vmleilos.com.br](http://www.vmleilos.com.br) e afixado na forma da Lei.