

Interior

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ. EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO COM PRAZO DE CINCO (05) DIAS. 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ. Rua João Ângelo Cordeiro, s/n, Centro. São José dos Pinhais. (PR). CEP 83.005-570. Fone: +55 (41) 3263-6368. E-mail: sjp3civel@tjpr.jus.br. A Excelentíssima Senhora Juíza de Direito, Márcia Hübler Mosko, faz saber a todos que lerem o presente edital, ou que dele tiverem conhecimento, que fará realizar leilão/leilões judicial/judiciais, na forma regulada por este ato convocatório e de acordo com as regras dos artigos 879 e ss., do Código de Processo Civil, c/c Resolução CNJ nº 236/2016. **Autos de execução de título extrajudicial nº 0000796-98.2019.8.16.0035**, em trâmite eletrônico no PROJUDI (<https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/>). **Processos em apenso/vinculados:** consultar em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/>. **Recursos pendentes:** consultar em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/>. **Exequente:** Telmo Dornelles Advogados Associados. **Executado:** Pedro Kosiski. **Terceiros:** AGCG Participações Ltda., Aldoir Gessi, atuais ocupantes, Jerusa Kosiski Horts, Município de São José dos Pinhais, Wladimir Kosiski. **Valor da execução: R\$ 1.842.222,73 (um milhão, oitocentos e quarenta e dois mil, duzentos e vinte e dois reais e setenta e três centavos)**, contados em 02 de abril de 2026, devendo ser acrescidos de custas processuais, honorários de advogado, juros legais e atualização monetária. **Leiloeiro Oficial designado:** JORGE FERLIN DALE NOGARI DOS SANTOS. Matrícula 606/98 (JUCEPAR). Rua Dr. Alexandre Gutierrez, nº 990, 22º andar, Bairro Água Verde. CEP: 80240-130. Curitiba (PR). E-mail: adm@nogari.com.br. Site: www.nogarileiloes.com.br. Fones: +55 (41) 3333-1515 e +55 (41) 99255-4592. **1º leilão com encerramento em 24 de agosto de 2026, a partir das 14 horas. 2º leilão com encerramento em 31 de agosto de 2026, a partir das 14 horas.** Caso não haja expediente forense nas datas designadas, os leilões serão automaticamente transferidos para os próximos dias úteis subsequentes, nos mesmos horários e local, assim como prosseguirão no dia útil imediato, à mesma hora em que tiveram início, independentemente de novo edital, quando ultrapassado o horário de expediente forense na respectiva Comarca. **Modalidade dos leilões:** eletrônicos (somente online). **Endereço dos leilões eletrônicos:** os leilões judiciais eletrônicos ocorrerão na plataforma de disputas hospedada no endereço www.nogarileiloes.com.br. **Normas e condições de participação nos leilões eletrônicos:** os interessados em participar do leilão deverão realizar seu cadastro e habilitação no portal eletrônico do leiloeiro com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas da data de início do certame. O ato de cadastramento e habilitação implica na aceitação plena, irrestrita e irrevogável de todas as condições estipuladas neste edital, no Termo de Adesão de Usuários disponível no portal do leiloeiro, bem como na estrita observância das normas legais aplicáveis, em especial as disposições do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015) e da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), que regem a alienação judicial eletrônica e integram o presente edital para todos os fins de direito, independentemente de transcrição. O usuário assume total responsabilidade civil e criminal pela veracidade e exatidão das informações prestadas no cadastro, obrigando-se a mantê-las atualizadas. Fica reservado ao leiloeiro o direito de, a seu exclusivo critério, recusar, suspender ou cancelar cadastros que se apresentem incompletos, inverídicos ou que não satisfaçam os critérios de idoneidade para participação no leilão. A participação no certame é restrita aos licitantes devidamente cadastrados e habilitados, cujo acesso ao sistema se dará por meio de login (apelido) e senha de caráter pessoal e intransferível. Os lances eletrônicos deverão ser ofertados exclusivamente por meio do portal do leiloeiro, durante o período de abertura e encerramento previsto para cada lote. Compete exclusivamente ao licitante o dever de acompanhar a evolução do leilão, monitorar os lances ofertados por outros participantes e renovar suas próprias ofertas, se assim desejar. O sistema não emite notificações automáticas sobre a superação de lances. Caso um lance seja ofertado nos 03 (três) minutos finais do tempo previsto para o encerramento de um lote, o cronômetro será automaticamente prorrogado por mais 03 (três) minutos, sucessivamente, a partir do registro de cada novo lance, a fim de garantir a isonomia entre os participantes. Será considerado vencedor o licitante que houver ofertado o maior lance, transcorrido o prazo de 03 (três) minutos sem que outro lance superior seja registrado. Para todos os efeitos, os lances serão considerados concretizados no momento de seu recebimento e registro no servidor do portal do leiloeiro, e não no momento do envio do comando pelo terminal do usuário. O comitente vendedor e o leiloeiro isentam-se de qualquer responsabilidade por lances que não sejam recebidos ou registrados em decorrência de falhas técnicas, instabilidade da conexão de internet do usuário, problemas em equipamentos, ou qualquer outra ocorrência de natureza técnica ou operacional que fuja ao seu controle. O licitante, ao participar do leilão eletrônico, reconhece e assume os riscos inerentes a esta modalidade, incluindo, mas não se limitando a eventuais atrasos de comunicação de dados (delay), recomendando-se a oferta de lances com antecedência segura em relação ao tempo de fechamento do lote. A efetivação do cadastro e a oferta de lances pelo participante configuram a outorga de poderes ao leiloeiro para, em caso de arrematação, assinar o respectivo auto em nome do arrematante, para todos os fins e efeitos de direito, nos termos do que dispõem os artigos. 901 e 903 do Código de Processo Civil Podem oferecer lances todos que estiverem na livre administração de seus bens e forem dotados de plena capacidade civil. É vedada, contudo, a participação no leilão, seja diretamente ou por interposta pessoa, daqueles que se enquadrem nas hipóteses de impedimento previstas no artigo 890 do Código

de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), a saber: I - os tutores, os curadores, os testamentários, os administradores ou os liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade; II - os mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados; III - o juiz, o membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, o escrivão, o chefe de secretaria e os demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade; IV - os servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta; V - os leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados; VI - os advogados de qualquer das partes. **DOS BENS:** o leilão terá por objeto a alienação judicial, em LOTE ÚNICO, dos seguintes bens imóveis: imóvel objeto da **matrícula nº 12.755**, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Pontal do Paraná (PR), constituído pelo terreno urbano designado pelo lote 06, da quadra nº 26, da planta do loteamento Balneário Shangri-lá, situado no Município de Pontal do Paraná (PR), medindo 12,00 metros de frente para a Avenida Londrina, por 30,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da Avenida olha para o imóvel, com o lote nº 05, pelo lado esquerdo, com o lote nº 07 e, na linha de fundos, onde mede 12,00 metros, confronta com o lote nº 14, perfazendo área total de 360,00 metros quadrados. Inscrição Imobiliária nº 06.05.11.36.0085.00; imóvel objeto da **matrícula nº 12.756**, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Pontal do Paraná (PR), constituído pelo terreno urbano designado pelo lote nº 07, da quadra nº 26, da planta do loteamento Balneário Shangri-lá, situado no Município de Pontal do Paraná (PR), medindo 12,00 metros de frente para a Avenida Londrina, por 30,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da Avenida olha para o imóvel, com o lote nº 06, pelo lado esquerdo, com os lotes números 08 e 09 e parte do lote nº 10 e, na linha de fundos, onde mede 12,00 metros, confronta com o lote nº 13, perfazendo área total de 360,00 metros quadrados. Inscrição Imobiliária nº 06.05.11.36.0097.00; imóvel objeto da **matrícula nº 12.757**, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Pontal do Paraná (PR), constituído pelo terreno urbano designado pelo lote nº 13, da quadra nº 26, da planta do loteamento Balneário Shangri-lá, situado no Município de Pontal do Paraná (PR), medindo 12,00 metros de frente para a Rua Siri, por 30,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, com os lotes números 12 e 11 e parte do lote nº 10, pelo lado esquerdo, com o lote nº 14, e na linha de fundos, onde mede 12,00 metros, confronta com o lote nº 07, perfazendo área total de 360,00 metros quadrados. Inscrição Imobiliária nº 06.5.11.36.0219.0001; imóvel objeto da **matrícula nº 12.758**, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Pontal do Paraná (PR), constituído pelo terreno urbano designado pelo lote nº 14, da quadra nº 26, da planta do loteamento Balneário Shangri-lá, situado no Município de Pontal do Paraná (PR), medindo 12,00 metros de frente para a Rua Siri, por 30,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, com o lote nº 13, pelo lado esquerdo, com o lote nº 15, e na linha de fundos, onde mede 12,00 metros, confronta com o lote nº 06, perfazendo área total de 360,00 metros quadrados. Inscrição Imobiliária nº 06.5.11.36.0231.0007. **Depositário:** o executado. **ÔNUS** (conforme matrículas): penhoras decorrentes do presente processo. Débitos fiscais (IPTU) no valor de R\$109.762,85 (cento e nove mil, setecentos e sessenta e dois reais e oitenta e cinco centavos), contados em 03/07/2023. Imóveis ocupados de pessoas e coisas. **OBSERVAÇÃO:** conforme laudo de vistoria de avaliação produzido em 22/02/2022 (movimento 218.36), os imóveis encontram-se em regime de condomínio residencial (de fato), formados por edificações de dois andares, subdivididas em apartamentos "tipo" e "duplex", além de loja comercial. As edificações apontadas no laudo não estão averbadas nas matrículas dos imóveis. **Avaliação:** o conjunto de bens imóveis está avaliado em R\$ 5.253.591,01 (cinco milhões duzentos e cinquenta e três mil quinhentos e noventa e um reais e um centavo) (movimento 626.1). **Lances mínimos:** em qualquer das praças não serão conhecidos, admitidos ou aceitos lances inferiores a 50% (metade) do valor de avaliação dos bens. Os bens serão alienados pelo maior lance oferecido desde que não inferior à metade do valor de avaliação. Em nenhuma hipótese os bens serão alienados por preço inferior a 50% (metade) do valor de avaliação. **Forma de pagamento:** o lance vencedor será pago à vista, no ato da arrematação, por meio de recolhimento de guia de depósito judicial vinculada ao processo. Os lances recebidos e/ou captados no decorrer do (s) leilão/leilões serão todos considerados como proposta de pagamento à vista. **Da possibilidade de aquisição parcelada por propostas:** o interessado em adquirir os bens em prestações poderá apresentar ao leiloeiro, por escrito, até o início de cada um dos leilões, proposta não inferior à metade (50%) do valor de avaliação. A proposta deverá conter oferta de pagamento de, pelo menos, 15% (quinze por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento 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 promover, em face do arrematante, a execução do valor devido. A apresentação da proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. 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. No caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado. As propostas poderão ser preenchidas e enviadas por meio de formulário eletrônico com assinatura digital do proponente ao endereço

eletrônico do leiloeiro. Uma vez emitida a proposta, o proponente não pode, em regra, retirá-la ou modificá-la arbitrariamente enquanto o destinatário estiver dentro do prazo para aceitá-la. **Das penalidades aplicáveis ao arrematante/proponente inadimplente:** concluído o lance ou remetida a proposta, que são irrevogáveis, não é dado ao arrematante ou proponente a desistência. Em caso de inadimplemento dos valores devidos pelo licitante vencedor, inclusive da comissão do leiloeiro, ficará o mesmo sujeito às penalidades previstas nos artigos 895, §4º e 897, do Código de Processo Civil, bem como às demais sanções previstas em lei. Em caso de alienação parcelada, na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (artigo 895, §4º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de inadimplemento, o exequente também poderá optar pela resolução da arrematação ou promover, em face do devedor, a execução do valor devido (artigo 895, §5º, do Código de Processo Civil). Caso seja pleiteada a resolução, o devedor, 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 (entrada) 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 artigo 895, §4º, do Código de Processo Civil, sem prejuízo das demais sanções previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante/comprador inadimplente com integralidade das custas processuais, honorários advocatícios e a totalidade da comissão do leiloeiro. O arrematante inadimplente poderá ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal). **Da comissão do leiloeiro:** a comissão do leiloeiro é devida pelo arrematante e/ou proponente vencedor, no percentual de 05% (cinco por cento) do preço acatado, sem prejuízo do principal e demais despesas previstas em lei e/ou no edital. Será paga à vista, em moeda corrente, por meio de depósito eletrônico, conforme as instruções do leiloeiro e/ou de sua equipe de apoio. O lance acatado ou a proposta recebida, instruída com a certidão do Juízo e/ou do próprio leiloeiro e com cópia deste edital, constituiu-se em título executivo extrajudicial, dotado de liquidez, certeza e exigibilidade, para todos os fins e efeitos legais, autorizando, inclusive, o protesto. **Das condições de entrega dos bens:** os bens serão alienados em caráter "ad corpus" e no estado de conservação e ocupação em que se encontram, conforme a Resolução nº 236/2016 do CNJ. A menção a áreas e metragens no edital é, portanto, meramente enunciativa e não vinculativa, na forma do artigo 500, § 3º, do Código Civil. É ônus e responsabilidade exclusiva do interessado promover, previamente à data do leilão, a vistoria e a análise completa dos bens e de sua situação jurídica e administrativa. A vistoria prévia abrange, de forma exemplificativa: a) a inspeção física do bem, seu estado de conservação, suas características e eventual estado de ocupação por terceiros; b) a análise da matrícula atualizada junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis, para verificação de ônus, gravames ou averbações não mencionadas no edital; c) a consulta de débitos fiscais (IPTU, taxas, etc.) perante a Fazenda Pública Municipal; d) a verificação de débitos de natureza "propter rem", como cotas condominiais, junto à administração do condomínio edilício, se aplicável; e) o levantamento de eventuais restrições urbanísticas, ambientais, de zoneamento e de uso e ocupação do solo. A oferta de lance implicará em presunção absoluta de que o licitante realizou a vistoria prévia e tem pleno conhecimento do estado e da situação do bem, aceitando-o nas condições em que se encontra. Uma vez homologada a arrematação, não serão admitidas quaisquer reclamações, desistências ou pleitos de abatimento no preço com fundamento em defeitos, vícios, divergências de metragem, estado de conservação, débitos ou quaisquer outras características do bem, ainda que não observadas ou não informadas neste edital. Correrão por conta exclusiva do arrematante todas as despesas, custos e providências necessárias para a eventual desocupação e imissão na posse do imóvel. **Das despesas e dos ônus a cargo do arrematante/comprador:** correrão por conta exclusiva do arrematante todas as despesas necessárias à efetivação da arrematação e à transferência de propriedade dos bens, incluindo, mas não se limitando a: a) custos e despesas processuais para a expedição da Carta de Arrematação ou da Ordem de Entrega; b) impostos incidentes sobre a transmissão, como o ITBI (para bens imóveis) ou o ICMS (para bens móveis); c) emolumentos de cartório para registro da transferência de propriedade, se aplicável; d) custos com a remoção, o transporte e a guarda dos bens arrematados. A Ordem de Entrega (para bens móveis) ou a Carta de Arrematação (para bens imóveis) somente será expedida pelo Juízo após a comprovação, nos autos, do cumprimento integral das seguintes obrigações pelo arrematante: a) o pagamento integral do preço do lance ou a prestação da garantia, conforme o caso; b) o pagamento da comissão do leiloeiro; c) o pagamento do ICMS incidente, quando aplicável; d) o pagamento de todas as demais despesas processuais previstas neste edital. **Visitação e vistoria:** mediante prévio agendamento de data e horário com o leiloeiro e sua equipe de apoio. **Esclarecimento de dúvidas:** com o leiloeiro e sua equipe de apoio, em até 24 (vinte e quatro) horas antecedente às datas dos leilões. **Adesão aos termos do edital e da legislação aplicável:** a adesão ao presente edital e a participação nas alienações judiciais pressupõe irrestrita e irrevogável aceitação das normas e condições descritas neste ato convocatório e nas normativas legais e infralegais aplicáveis à espécie, estas que, ainda que não transcritas neste instrumento, o integram para todos os fins e efeitos de direito. É ônus do interessado que aderir ao presente a sua integral leitura e compreensão. **Legislação aplicável:** Código de Processo Civil (artigos 879 e ss.), Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça, Decreto nº 21.981/1932 e alterações, Instrução Normativa DREI nº 52/2022 e alterações. Ficam intimados, por meio da publicação deste edital, o(s) executado(s) e, quando for o caso, seu(s) cônjuge(s), bem como todas as demais pessoas e credores listados no art. 889 do Código de Processo Civil. Para o executado revelar que não tiver advogado constituído nos autos, a publicação deste edital supre a necessidade de intimação pessoal, conforme dispõe o parágrafo único do artigo 889 do CPC. Após o encerramento do leilão, qualquer alegação de vício (como preço vil ou outra nulidade) deverá ser feita por

meio de impugnação, no prazo de 10 (dez) dias contados do aperfeiçoamento da arrematação, conforme o artigo 903 do Código de Processo Civil. Uma vez assinado o auto de arrematação pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º do artigo 903 do CPC, assegurada a possibilidade de reparação por perdas e danos em ação própria. E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente edital, que será publicado na forma da lei, afixado no lugar de costume (sede do Juízo) e publicado na internet. São José dos Pinhais, Estado do Paraná, em 14 de julho de 2026.

Márcia Hübler Mosko
Juíza de Direito