

EDITAL DE VENDA DIRETA
CONDIÇÕES/REGRAS DE PARTICIPAÇÃO EM ALIENAÇÃO POR INICIATIVA
PARTICULAR/VENDA DIRETA

Alienação Realizada em Meio Exclusivamente Eletrônico
(www.kronleiloes.com.br)

1. **Venda por iniciativa particular (venda direta);**
2. O(A) Exmo(a) Sr(a) Dr(a) Juiz(a) de direito da (o) 1ª Vara Cível da Comarca de Umuarama, Dr. Pedro Sergio Martins Junior, nomeando o leiloeiro público Helcio Kronberg, JUCEPAR 653, faz ciência aos interessados e, principalmente, aos executados/devedores que, nos autos de nº 0006109-97.2008.8.16.0173 (s), alienará, em VENDA DIRETA, os bens/lotes adiante discriminados. LOCAL: A venda direta prevista neste edital será exclusivamente eletrônica. O bem estará disponível no site do leiloeiro www.kronleiloes.com.br pelo prazo de 60 (sessenta) dias, do dia **04/092026** até **03/11/2026 16:00 horas**.
3. Os interessados em participar deverão ofertar as propostas, exclusivamente pela *internet*, por intermédio do site www.kronbergleiloes.com.br. **Serão aceitas propostas a partir da inserção do bem no site do leiloeiro.** 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. Os interessados em realizar as ofertas deverão observar as condições previstas no site do leiloeiro e na legislação em vigor, **sendo condição o cadastro prévio no site do leiloeiro.**

4. Descrição dos Bens:

Lote 1 - 01 (um) imóvel rural denominado Fazenda São Pedro – Fração E, com área de 69,0920has, situado no município de Japorã, com os limites e confrontações descritos na matrícula nº 5.078, do C.R.I. local, registrado em nome dos executados, sem quaisquer benfeitorias, a área do imóvel está invadida por indígenas. O referido imóvel rural é propício ao plantio de lavoura e à criação de gado. Com as demais características constantes na matrícula nº 5.078 do 1º CRI de Mundo Novo/MS
Recursos Pendentes: Não Há., **Ônus:** R.2/5.078: Hipoteca em 1º grau em favor do Banco Bradesco S/A e R.3/5.078: Hipoteca em 2º grau em favor do Banco Bradesco S/A.
Penhoras/Arresto: Penhora nº 0000238-44.2012.8.12.0016 1º Vara de Mundo Novo/MS.
VALOR DA DÍVIDA R\$ 2.840.820,26 em 26 de fevereiro de 2025.
Avaliado em R\$ 1.468.320,00 em 08 de junho de 2024.

Lote 2 - 01 (um) imóvel rural denominado Fazenda São Pedro – Fração E, com área de 69,0920has, situado no município de Japorã, com os limites e confrontações descritos na matrícula nº 5.075, do C.R.I. local, registrado em nome dos executados, a área está invadida por indígenas, sem quaisquer benfeitorias. O referido imóvel rural é propício ao plantio de lavoura e à criação de gado. Com as demais características constantes na matrícula nº 5.075 do 1º CRI DE Mundo Novo /MS.
Recursos Pendentes: Não Há. **Ônus:** R.2/5.075: Hipoteca em 1º grau em favor do Banco Bradesco S/A R.3/5.075: Hipoteca em 2º grau em favor do Banco Bradesco S/A.
Penhoras/Arresto: Penhora nº 0000238-44.2012.8.12.0016 1º Vara de Mundo Novo/MS.
VALOR DA DÍVIDA R\$ 2.840.820,26 em 26 de fevereiro de 2025
Avaliado em R\$ 1.468.320,00 em 08 de junho de 2024.

5. Recebida a proposta, desde que observado o valor mínimo e as condições de pagamento previstas, será lavrado e assinado Termo de Alienação;

6. A venda somente será considerada aperfeiçoada após a assinatura do Termo de Alienação pelo comprador, pelo leiloeiro, pelo exequente e pelo r. juízo. A alienação poderá ser considerada ineficaz nas hipóteses previstas no art. 423, X do Código de Normas da Corregedoria do Paraná;
7. Em caso de bem imóvel a transferência do bem junto ao cartório competente ocorrerá mediante Carta de Alienação a ser expedida pelo r. juízo, caso trate-se de bem móvel a transferência se dará mediante à ordem de entrega, expedida pelo juízo competente;
8. **Valor mínimo do Lote nº 1: R\$ 734.160,00** (ou seja, 50% do valor da avaliação).
9. **Valor mínimo do Lote nº 2: R\$ 734.160,00** (ou seja, 50% do valor da avaliação).
10. Condições de Pagamento: **será admitida proposta/venda com pagamento à vista e parcelado**
 - 10.1. Pagamento à vista: O valor deverá ser pago no prazo máximo de 03 (três) dias úteis contados da data do recebimento da proposta. Não observado o prazo de pagamento, o comprador será considerado inadimplente, sendo a proposta automaticamente considerada ineficaz, ficando o comprador obrigado a pagar multa compensatório de 10% sobre o valor da proposta, além da comissão de leilão de 5%, independente do Termo de Alienação ter sido assinado;
 - 10.2. Pagamento parcelado: Nesta modalidade de pagamento, o arrematante, no prazo de até 03 (três) dias úteis, contados da data da arrematação em leilão, deverá efetuar, mediante guia judicial, o pagamento do valor mínimo correspondente a 25% do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em no máximo: 30 parcelas. As parcelas serão iguais, mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias corridos, contados da data da arrematação, e atualizadas mensalmente (*pro-rata die*), pelo INPC, também a partir da data da arrematação em leilão, parcelas estas que deverão ser depositadas em conta-bancária vinculada aos autos a que se refere o presente edital, mediante guia judicial a ser emitida, devendo as guias serem emitidas para “pagamento em continuidade”, indicando a mesma conta bancária constante na primeira guia emitida para pagamento do valor do sinal mínimo de 25%. Deverá o arrematante, no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos após o vencimento de cada parcela, comprovar a quitação da mesma mediante juntada do comprovante nos autos do processo a que se refere o presente edital. É de exclusiva responsabilidade do arrematante efetuar o cálculo da atualização do valor das parcelas e emitir a guia judicial para recolhimento do valor devido. A quitação dos valores fica condicionada a compensação de eventual cheque emitido para pagamento. Caso o vencimento de alguma parcela recaia em final de semana ou feriado, o mesmo ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente. O não pagamento de qualquer parcela implicará no automático vencimento antecipado das demais parcelas (*considerando vencido o valor integral do débito na data de vencimento da parcela inadimplida*), podendo o r. juízo valer-se da via executiva em face do arrematante (*podendo, ser for o caso, executar a hipoteca gravada sobre o bem arrematado*), incidindo, sobre o valor devido (*soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas*), multa de 10% (*dez por cento*), sem prejuízo das demais sanções cabíveis. Na hipótese do arrematante deixar de quitar o valor do sinal no prazo de 03 dias úteis, contado da data do leilão em que houve a arrematação, restará desfeita/resolvida a arrematação, sendo imposta ao arrematante multa de 25% sobre o valor da arrematação, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste edital e na legislação em vigor. **Na hipótese de parcelamento do lance para a arrematação de bens móvel** (*quando previsto neste edital*), poderá o r. juízo competente condicionar a entrega do bem à quitação de todas as parcelas. Contudo, sendo autorizada a entrega dos bens antes da quitação das parcelas, o arrematante ficará como fiel depositário do bem;
11. **Taxa de comissão**: Taxa de comissão do leilão de 5% sobre o valor da proposta/venda, a ser paga pelo comprador;
12. Incumbe ao arrematante o pagamento das custas processuais relativas à expedição do mandado de entrega, devendo viabilizar a remoção do bem, na companhia do Oficial de Justiça designado.

13. O bem será entregue nas condições em que se encontra, inexistindo qualquer espécie de garantia;
14. A venda será considerada *ad corpus*, devendo as medidas serem consideradas meramente informativas;
15. Mais informações no auto de avaliação disponibilizado no site do leiloeiro, não podendo o interessado alegar desconhecimento;
16. As fotos constantes no auto de avaliação, no site do leiloeiro e/ou no material publicitário, devem ser consideradas meramente ilustrativas, podendo havendo diferenças entre o constante nas fotos e atual situação do imóvel, o que em hipótese alguma invalidará a venda.
17. **Ficam, desde já, intimadas as partes, os coproprietários, os arrendatários rurais, os interessados e, principalmente, os executados art. 889, § único do CPC, credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem:** Banco Bradesco S/A, José Ivan Guimarães Pereira, Denize Heuko, Daniel Mariot, Deis Beraldi de Oliveira, Elaine Beraldi de Oliveira Mariot, Jose de Oliveira, Jose de Oliveira Filho, Luiz Carlos Marques de Oliveira, Maura Flor Oliveira, Olga Marques de Oliveira e Antônio Luiz Rosa de Melo.

Curitiba, 13 de agosto de 2026

Helcio Kronberg

Leiloeiro Público Oficial
(assinado digitalmente)

Pedro Sérgio Martins Junior

Juiz de Direito