



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE TOLEDO
2ª VARA CÍVEL DE TOLEDO - PROJUDI
RUA ALMIRANTE BARROSO, 3202 - CENTRO CÍVICO - Toledo/PR - CEP: 85.900-020
Fone: (45) 3277 4825 - Celular: (45) 99999-3934 - E-mail: segundavaraciveltolledo@gmail.com

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO

Pelo presente EDITAL de 1º e 2º Leilão se faz saber a todos, que será(ão) levado(s) à leilão exclusivamente ONLINE - pelo site www.jmleiloes.leilao.br, o(s) bem(ns) conforme segue:

BEM(NS): Descrição Detalhada do Imóvel - Matrícula nº 36.040 **Chácara nº 113. C.2**, integrante da Linha Guaçu, no 8º Perímetro da Fazenda Britânia, situada no Distrito de Novo Sobradinho, no Município de Toledo, Estado do Paraná. A área total do terreno é de 9.900,00 m² (nove mil e novecentos metros quadrados). Possui cadastro municipal nº 32.606 e indicação fiscal nº 08.040.050.9999. Confrontações: Norte: com os lotes rurais nºs 113. C.1 e 113. B, em azimute de 72°36', nas extensões de 53,36 m e 36,64 m, totalizando 90,00 m. Leste: com a lateral da rodovia OT-327 (alinhamento predial da Rua Willi Barth, Vila Novo Sobradinho), em azimute de 162°36', na extensão de 112,20 m. Sul: com a parte média sudeste do lote rural nº 113 (azimute 252°36', 64,85 m) e com o lote rural nº 114 (azimute 284°47', 29,70 m). Oeste: com o lote rural nº 113. C.1, em azimute de 342°36', na extensão de 96,40 m. Localização exata (conforme Laudo): aproximadamente 400 metros antes do distrito de Novo Sobradinho, à esquerda. Coordenadas Google Maps: 24°38'16.5"S 53°45'17.4"W. O imóvel é servido por asfalto e possui rede de energia elétrica, com superfície plana.

Benfeitorias existentes (vistoria in loco em 2025):

1. Edificação 1 (~72 m²) — construção em alvenaria, coberta com fibrocimento 5mm, forro de PVC, aberturas de ferro, piso cerâmico. Composta por sala de recepção, escritório, cozinha com dispensa e um banheiro. Abriga parte do equipamento de pesagem de grãos com capacidade de 60.000 kg. Estado regular de conservação.
2. Edificação 2 (~305 m²) — barracão pré-moldado, coberto com zinco assentado sobre estrutura de ferro, sem forro, aberturas de ferro, piso de concreto alisado. Utilizado como depósito de grãos e máquinas. Estado regular de conservação.
3. Edificação 3 (~70 m²) — construção em alvenaria, coberta com fibrocimento 6mm, forro de madeira, aberturas de ferro, piso de cimento alisado com vermelhão. Composta por dois depósitos, sala, cozinha, banheiro, dispensa e lavanderia. Estado regular de conservação.
4. Edificação 4 (~156 m²) — construção em alvenaria parcialmente aberta, coberta com fibrocimento, aberturas de madeira, piso parte em cimento bruto alisado e parte sem piso. Composta por dois banheiros, depósito, varanda e garagem. Estado regular de conservação.
5. Outras benfeitorias: poço artesiano, postes de concreto, tela de arame galvanizado, grades de ferro na parte frontal e campo de futebol com postes de iluminação.

Área construída total aproximada: 603 m². A construção original de 375 m² (av.2/1995) foi ampliada/modificada ao longo do tempo, resultando nas edificações descritas acima, sem novos registros averbatórios na matrícula.

Valor de avaliação (Laudo nº 160/2025 - 24 de setembro de 2025):

- Terreno (chácara): R\$ 536.679,00
- Benfeitorias: R\$ 452.000,00
- Valor total: R\$ 988.679,00 (novecentos e oitenta e oito mil, seiscentos e setenta e nove reais), com variação estimada de 5% a 8%.

Proprietário Atual: HERBIOESTE HERBICIDAS LTDA (CNPJ 77.098.978/0001-62), pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Av. Parigot de Souza nº 1327, Toledo-PR.

* Histórico de Registros e Averbações

R.1 — 03/11/1995 (Aquisição) Aquisição por Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 20/10/1995 no 2º Tabelionato de Toledo-PR. Vendedor: Esporte Clube Penharol (CNPJ 75.465.963/0001-60), representado por Canísio Lírio Vergutz. Compradora: Herbioeste Herbicidas Ltda, representada por Zulmar

José Zucchi. Valor declarado: R\$ 5.020,00 (avaliado em R\$ 9.618,00 para fins fiscais). Origem: desmembramento da Matrícula nº 33.554.

AV.2 — 03/11/1995 (Construção) Averbação de construção em alvenaria simples, nova, com fins comerciais, área de 375,00 m². Alvará de Licença nº 026/95 e Carta de Habitação nº 193-A/95 (Prefeitura de Toledo). ART nº 1101472, Eng. Civil Derli Antonio Donin (CREA/PR 10.977-D).

R.3 — 19/10/2009 (Hipoteca 1º Grau) Hipoteca em favor de Cheminova Brasil Ltda (CNPJ 14.890.190/0001-06). Crédito rotativo de R\$ 490.000,00, prazo indeterminado. Escritura lavrada no Ofício de Notas de Tupãssi-PR. Sem registro de cancelamento até a presente data - *APRESENTADO CERTIDÃO DE CANCELAMENTO NOS AUTOS 0003149-31.2018.8.16.0170 2ª Vara Cível de Toledo PR.

AV.4 — 17/04/2017 (Demanda Judicial) Averbação de Ação de Execução de Título Extrajudicial (Processo nº 0013538-46.2016.8.16.0170, 3ª Vara Cível de Toledo). Exequente: Itaú Unibanco S.A. Executados: Wilhem Marques Dib, Armando Shuzi Toko e Herbioeste Herbicidas Ltda. Valor da causa: R\$ 525.573,41.05/10/2018 (Cancelamento da AV.4) Baixa da Publicidade/Demanda Judicial objeto da AV.4. Processo encerrado e baixado.

R.6 — 23/04/2024 (Penhora Judicial) Penhora determinada pela 2ª Vara Cível de Toledo (Processo nº 0003149-31.2018.8.16.0170, Cumprimento de Sentença). Exequente: Carmen Marostica (CPF 761.779.809-10). Valor da execução mov. 569.3 (20/05/2026) R\$ 669.750,00. Ônus vigente. A penhora foi realizada no âmbito do mesmo processo que originou o Laudo de Avaliação nº 160/2025.

ÔNUS e Resumo da Situação Jurídica

O imóvel está matriculado no 1º Ofício do Registro de Imóveis de Toledo-PR sob nº 36.040, sendo de propriedade da HERBIOESTE HERBICIDAS LTDA. A matrícula registra a aquisição em 1995, a construção de edificação comercial, uma penhora judicial em favor de Carmen Marostica, decorrente de cumprimento de sentença. A avaliação judicial atribuiu ao imóvel o valor total de R\$ 988.679,00. Existência de ação - executada Herbioeste Herbicidas Ltda interpôs Recurso Especial contra o V. acórdão proferido pela 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Paraná no Agravo de Instrumento nº 0067669-78.2025.8.16.0000 (mov. 586.1). Imóvel OCUPADO.

PRIMEIRO LEILÃO PÚBLICO: Dia 14 de OUTUBRO de 2026, às 14h:00min, pelo lance inicial no valor da avaliação do bem: **R\$ 988.679,00 (novecentos e oitenta e oito mil, seiscentos e setenta e nove reais)**, com pagamento na forma do art. 892, caput do CPC, sem prejuízo da formulação de proposta pelo interessado, nos moldes do art. 895, do referido diploma legal, sem a suspensão do leilão.

SEGUNDO LEILÃO PÚBLICO: Dia 21 de OUTUBRO de 2026, às 14h:00min, por valor valor mínimo de lance, para os fins do art. 885, caput, e art. 891, primeira parte, do Código de Processo Civil, o equivalente a **50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação do bem**, atualizada monetariamente, com pagamento na forma do art. 892, caput do CPC, sem prejuízo da formulação de proposta pelo interessado, nos moldes do art. 895, do referido diploma legal, sem a suspensão do leilão.

PROCESSO e PARTES: Autos de Cumprimento de Sentença sob o nº **0003149-31.2018.8.16.0170 - 2ª VARA CÍVEL DE TOLEDO PR**, que figuram como partes:

- Exequente: CARMEN MAROSTICA, RG ***092 SSP PR, CPF 7**.* ***.809-10
- Executados: HERBIOESTE HERBICIDAS LTDA - CNPJ 77.* ***. ***/0001-62
- Terceiros: FERTIFLORA FERTILIZANTES - CNPJ 47.* ***. ***/0001-98 e VITOR HUGO ROSSETTO BELOTTO - CPF 047.* ***. ***-50.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O presente edital será publicado no site do leiloeiro www.jmleiloes.leilao.br, de forma a cumprir o preconizado pelo artigo 887, parágrafo 2º do Novo Código de Processo Civil, o qual estará dispensado à publicação em jornal.

LEILOEIRO: JONEY MARCELO LOPES FERREIRA – MATRÍCULA JUCEPAR 19/302-L.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante (art. 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil c/c art. 18 da Instrução Normativa no 7/2016, da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado

do Paraná). Não haverá comissão em caso de adjudicação, remição ou alienação por iniciativa particular.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO PARCELADO: Poderá ser realizado parcelamento conforme regras de prazos e condições dos incisos I e II do art. 895 do CPC. O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar manifestação por e-mail até a data e horário do leilão, diretamente ao leiloeiro: O lance parcelado contemplará, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% 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. Na venda a prazo, as prestações deverão ser atualizadas mensalmente pela média do INPC/IBGE e do IGP-DI, acrescidas de juros de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao mês. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária (média INPC/IBGE e IGP/DI) e as condições de pagamento do saldo. Caberá ao arrematante a atualização das parcelas, a emissão das respectivas guias de depósitos judiciais em continuação ao depósito do sinal, bem como, no prazo máximo de 03 (três) dias após o vencimento de cada parcela, protocolar em juízo os comprovantes de pagamento. No caso de atraso no pagamento do sinal ou 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 proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado. Havendo disputa entre os lances parcelados prevalecerá sempre o de maior valor. Havendo lance à vista, este prevalecerá. Propostas deverão ser enviadas ao email contato@jmleiloes.com.br até o encerramento das praças conforme seus respectivos valores de lances iniciais.

CONDIÇÕES GERAIS:

A Carta de Arrematação é um documento emitido pelo poder judiciário em prazo conforme andamento processual, retirando a responsabilidade do leiloeiro.

Confirmados os pagamentos pelo arrematante, o leiloeiro emitirá o Auto de Arrematação que será assinado pelo arrematante e protocolado nos autos.

Fica o arrematante ciente que é de sua responsabilidade arcar com os custos da expedição de Carta de Arrematação, bem como, de transferência do imóvel, se for o caso, o pagamento de taxas e multas de condomínio e/ou impostos.

O arrematante não assume as dívidas de IPTU anteriores à compra, as dívidas de IPTU se "sub-rogam" no preço da arrematação conforme o art. 130 do Código Tributário Nacional. A partir da emissão da carta de arrematação a responsabilidade pelo IPTU é do novo proprietário.

O arrematante deverá adotar todas as medidas necessárias a fim de garantir o levantamento dos bens, remoção, bem como regularizações necessárias referentes a eventuais ônus, documentação e liberações. A Carta de Arrematação só será expedida após a comprovação do pagamento do ITBI. Na alienação do imóvel de forma parcelada, a Carta de Arrematação será expedida com a constituição de hipoteca judicial do imóvel até a liquidação total do valor da arrematação.

Os bens são vendidos no estado de conservação em que se encontram, SEM GARANTIA e serão considerados como vistoriados/conferidos pelos compradores, estando de acordo que não serão aceitas reclamações, desistências ou devoluções posteriores.

A venda só será realizada mediante pagamento à vista. Pagamentos parcelados poderão ser possíveis mediante proposta enviada antes do encerramento do leilão.

Os bens serão vendidos em caráter "Ad Corpus" e no estado de conservação e situação em que se encontram, sem garantias, e fica ao arrematante a responsabilidade por consultas e todas as medidas de regularização documental, desocupações, e demais medidas necessárias referentes à posse e propriedade, bem como utilização e cultivo do imóvel.

A realização e a regularização do georreferenciamento do imóvel, conforme exigência legal para a transferência de imóveis rurais, incumbem exclusivamente ao arrematante, ficando o leiloeiro isento de qualquer responsabilidade ou ônus correlato.

As despesas relativas à Comissão de Leiloeiro, Emissão de documentos - Carta de Arrematação, Registro, Funrejus, ITBI, Condomínio (se for o caso), ou impostos e taxas devidas conforme o tipo do bem, e demais Impostos e Taxas e encargos correrão por conta do arrematante.

O pagamento dos valores da arrematação bem como da Comissão do Leiloeiro e taxas deverão ser realizados por meio de boleto emitido exclusivamente pela plataforma do Leiloeiro em até 48 horas após a realização do leilão. O Leiloeiro não enviará boletos via e-mail ou whatsapp.

O Arrependimento ou inadimplemento da Arrematação obrigará o Arrematante às sanções legais, cíveis e criminais.

O arrematante reconhece e concorda que a aquisição do bem leiloado se dá nos termos deste edital, isentando o leiloeiro, em relação à sua comissão, de qualquer responsabilidade em caso de evicção, conforme estipulado pelo artigo 447 do Código Civil Brasileiro.

Cabe ao arrematante a responsabilidade de realizar a verificação prévia do estado jurídico do bem arrematado, assim como os ônus e encargos que possam incidir sobre ele, retirando do leiloeiro quaisquer responsabilidades pela falta da análise e verificação.

Havendo tributação de IBS e a CBS sobre a alienação (venda) de imóveis, bem como pela intermediação, os pagamentos ficarão por total e exclusiva responsabilidade do arrematante.

Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto 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 deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (artigo 903 do Código de Processo Civil/2015), podendo o arrematante desistir da aquisição apenas nas hipóteses do § 5º do Art. 903 do CPC).

ADVERTÊNCIA: No caso de não ser realizado o Leilão Público na data acima designada por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

DA TRANSFERÊNCIA/POSSE – Caberá ao arrematante providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, do(s) bem(ns) arrematado(s), imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

LEILÃO NA MODALIDADE ELETRÔNICA: Quem pretender arrematar o(s) bem(ns), poderá ofertar lances pela Internet, através do site www.jmleiloes.leilao.br, devendo, para tanto, se cadastrar no site do leiloeiro e solicitar a habilitação para o leilão em até 12h antes da data e hora do evento. Dúvidas entrar em contato pelo fone/whatsapp 45 99989 5111 ou e-mail contato@jmleiloes.com.br.

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.

Fica consignado no presente edital que a executada encontra-se em recuperação judicial na condição de recuperanda, nos termos da Lei nº 11.101/2005.

Consigna-se, ainda, que o crédito exequendo possui natureza extraconcursal, por ter sido contraído após o deferimento do processamento da recuperação judicial, na forma do art. 67 da Lei nº 11.101/2005, razão pela qual não se submete ao concurso de credores nem ao plano de recuperação aprovado.

A arrematação, portanto, observará as regras do Código de Processo Civil e da Lei de Recuperação Judicial, submetendo-se a alienação ao controle do juízo da recuperação, sem prejuízo da natureza extraconcursal do crédito executado.

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimadas as partes interessadas - a parte executada e seu cônjuge acerca das datas designadas, inclusive da ciência de que poderão remir a execução, nos termos do artigo 826 do CPC; bem como eventuais credores com garantia real ou penhora anteriormente averbada e que não sejam parte na execução, bem como senhores diretos para os fins do disposto no artigo 889 do CPC.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital, publicado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de Toledo - PR.

(Assinado digitalmente)
DENISE TEREZINHA CORRÊA DE MELO
Juíza de Direito