



VARA CÍVEL - FORO REGIONAL DE PINHAIS - TJ/PR

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ESPÓLIO DE CÉLIO ALEXANDRE MACHADO SILVA**, representado por sua inventariante, ora herdeira: **ISABELLE LETICIA ZABOBOROSKI SILVA (CPF/MF Nº 085.367.499-03)**; do herdeiro: **LUCAS LEXANDRE DOS SANTOS SILVA (CPF/MF Nº 117.814.129-28)**, neste ato representado por sua genitora **KATIA ELIZABETE PINTO DOS SANTOS (CPF/MF Nº 019.487.269-63)**; bem como dos terceiros interessados: **ROSELANI VOLKMAN (CPF/MF Nº 882.163.659-34)** e **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Sergio Bernardinetti, da Vara Cível do Foro Regional de Pinhais, Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Débitos Condominiais, ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GRAND CHATEAU (CNPJ/MF Nº 21.025.683/0001-01)** em face do **ESPÓLIO DE CÉLIO ALEXANDRE MACHADO SILVA**, representado por sua inventariante **ISABELLE LETICIA ZABOBOROSKI SILVA (CPF/MF Nº 085.367.499-03)**, nos autos do **Processo nº 0003398-39.2017.8.16.0033**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 392 a 394 do Provimento nº 282/2018 (Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça/PR - TJPR) que disciplinam a Alienação em Leilão Judicial, assim como a Resolução nº 236/2016, CNJ e os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rodovia Deputado João Leopoldo Jacomel, nº 13328, Apartamento nº 4209, Tipo C, Bloco 04 do Condomínio Grand Chateau, Emiliano Perнета, Pinhais/PR – CEP: 83324-292 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 4209, do tipo "C", do Bloco 04, do "Grand Chateau Residencial", localizado no 2º andar ou 3º pavimento, à esquerda e nos fundos de quem da Rodovia Deputado João Leopoldo Jacomel olha o imóvel. Tendo 54,32m² de área privativa, 12m² de área de garagem, 13,49m² de área comum, perfazendo 79,81m² de área total, 34,09m² de quota do terreno, fazendo divisa do lado esquerdo com a via de acesso à área de estacionamento paralela à rua Itambé localizada no pavimento térreo, pela direita com a parte interna no prédio (hall do pavimento, escadaria e poço do elevador) e com o apartamento nº 4208, pelos fundos com a área de estacionamento coberto de veículos localizada no pavimento térreo e pela frente com o apartamento nº 4210 e Vaga de Garagem Privativa Coberta nº 103.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	1453955	
Matrícula Imobiliária nº	33.771	Registro de Imóveis da Comarca de Pinhais/PR

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 01	10/12/2021	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal - CEF
R. 02	14/01/2025	Penhora Exequenda	Proc. nº 0003398-39.2017.8.16.0033	Condomínio Grand Chateau Residencial





OBS. 01: O apartamento possui 2 (dois) quartos, 1 (um) banheiro, 1 (uma) sala para dois ambientes, 1 (uma) cozinha americana com área de serviço e 1 (uma) sacada (Laudo de Avaliação – Mov. 366.1).

OBS. 02: A Alienação Fiduciária averbada sob nº 01 da Matrícula Imobiliária se encontra extinta, tendo em vista que o contrato foi devidamente quitado pela seguradora em razão do sinistro de morte (Mov. 332.1). Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS.03: O Exequente (Condomínio Residencial Grand Chateau) ajuizou Ação de Cobrança (Processo nº 0011755-95.2023.8.16.0033), referente aos débitos condominiais do período de Dez/2018 a Fev/2025, no valor de R\$ 45.095,59, que somados aos R\$ 16.618,19 objeto de execução nestes autos totalizam R\$ 61.713,78 em débitos condominiais incidentes sobre a unidade (Mov. 384.1).

OBS. 04: O Espólio de Célio Alexandre Machado Silva, representado por sua inventariante Isabelle Leticia Zaboboroski Silva, requereu a suspensão da penhora, bem como dos prazos da execução, sob o argumento de pendência de finalização do processo de inventário que tramita sob os autos nº 0006759-25.2021.8.16.0033 (Mov. 363.1). O mérito da manifestação não foi apreciado, sob o fundamento de inadequação da via processual (Decisão de mov. 376.1).

OBS.05: Ao Mov. 391.1 do processo foi deferida a anotação da penhora no rosto dos autos, no valor de R\$ 45.095,59 (Fev/2025) em favor do exequente, referente aos débitos condominiais do período de Dez/2018 a Fev/2025 executados no Processo nº 0011755-95.2023.8.16.0033.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 345.000,00 (Fev/2025 – Avaliação ao Mov. 366.1 – Homologação ao Mov. 376.1).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 349.295,46 (Mai/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através da média dos índices do INPC e IGP-DI.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 19.324,86 (Mai/2025). Os débitos tributários ficarão subrogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL: R\$ 16.618,19 (Abr/2025 - Mov. 384.1).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **18 de julho de 2025, às 15 horas e 30 minutos**, e se encerrará no dia **21 de julho de 2025, às 15 horas e 30 minutos**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 21 de julho de 2025, às 15 horas e 30 minutos**, e se encerrará em **12 de agosto de 2025, às 15 horas e 30 minutos**.

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O





saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pela média dos índices do INPC e IGP-DI (Decreto nº 1544/1995) e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial do Paraná sob nº 21/335-L, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal, gerada no <https://www.tjpr.jus.br/deposito-judicial>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 7% (sete por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido ao leiloeiro: pelo executado, no caso de acordo e remição, o valor de 2% (dois por cento) sobre o Laudo de Avaliação; e pelo exequente, nos casos de adjudicação ou transação entre as partes, o valor de 1% (um por cento), conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – CUSTAS: Em caso de arrematação de bem imóvel ou veículos automotores ou outros bens dependentes de registro no órgão competente, para expedição da respectiva carta, o Arrematante deverá recolher as custas referente à expedição da Carta de Arrematação, assim como comprovar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI (artigo 395, Provimento nº 282/2018, Normas da Corregedoria Geral da Justiça/PR – TJPR), para bens móveis, recolhimento da Guia para cumprimento do Mandado de Entrega. A Guia referente às custas poderá ser gerada por





meio do site www.tjpr.jus.br, obedecendo aos seguintes passos: Guias de Recolhimento; Custas Processuais; Custas do 1º Grau; Preencher o formulário com os dados da Comarca “Pinhais”, 1ª Secretaria do Cível e, no “tipo de custas”, incluir “Carta de arrematação, remissão e requisitório de pagamento”, preenchendo os demais dados e, incluindo no valor da causa o valor de arrematação do bem.

11 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

12 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

13 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

14 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, até a data da expedição do Auto de Arrematação assinado (Decisão de Mov. 391.1, artigo 908, §1º, do CPC, artigo 130, §1º, do CTN e artigo 396 Provimento nº 282/2018 (Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça/PR – TJPR).

15 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

16 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).





17 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

18 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Venda Direta, estabelecendo-se um prazo de 90 dias, pelo valor de avaliação do bem. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

19 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Francisco Rocha, 198 – Batel, Curitiba/PR, CEP: 80420-130, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

20 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Curitiba, 20 de maio de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. SERGIO BERNARDINETTI
JUIZ DE DIREITO

