



EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Leilão Eletrônico

Por ordem do **EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL E DA FAZENDA PÚBLICA DO FORO REGIONAL DE ALMIRANTE TAMANDARÉ DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA/PR**, **ALEXANDRE MOREIRA VAN DER BROOKE**, o Leiloeiro Público Oficial nomeado **FERNANDO DE OLIVEIRA KUSS**, JUCEPAR n.º 671, na forma da lei, faz saber a todos os interessados e, principalmente, aos condôminos requerentes e requeridos, que levará à venda em Leilão Público Eletrônico, pela plataforma www.ksleiloes.com.br, o bem deste Edital, observadas as seguintes condições:

AUTOS SOB N.º 0010998-60.2025.8.16.0024

Classe processual: Alienação Judicial de Bens, extinção de condomínio sobre coisa comum indivisível, na forma dos arts. 730 e 879 a 903 do Código de Processo Civil e dos arts. 1.320 e 1.322 do Código Civil.

Requerentes: CAIO SILVESTRE KOSOSKI DOS SANTOS, EDER KOSOSKI, FRANCISCO KOZOSKI, KARIM DANIELI RODRIGUES DE CASTRO KOZOVSKI, LIDIA HECKE KOZOSKI, LINNIKER EDUARDO KOSOSKI, LUIZ ANTONIO KOZOVSKI, MARCELO NATEL DOS SANTOS, MURILO KOSOSKI DOS SANTOS, NICCOLLI KOSOSKI DOS SANTOS, SILVIA KOZOSKI e VANDERLEI KOSOSKI.

Requeridos: LEONICE KOZOSKI e PAULO NANDO KOZOSKI.

BEM (lote único): UM TERRENO RURAL designado pela **Área "A"**, com área de **24.200,00 m²** (vinte e quatro mil e duzentos metros quadrados), correspondente a 2,4200 ha, oriundo da subdivisão do imóvel maior com área total de 242.244,00 m², situado no lugar denominado **Colônia São Venâncio**, no Município de Almirante Tamandaré/PR, com frente para a **Rua Maurício Rosemann, n.º 833**, objeto da **matrícula n.º 9.087** do Registro de Imóveis, aberta perante o Ofício de Rio Branco do Sul/PR e hoje sob a competência do Registro de Imóveis de Almirante Tamandaré/PR, CNM n.º 085035.2.0009087-43, de formato irregular, com as seguintes características e confrontações: com início em um marco denominado O.PP, localizado na divisa com terras de Manoel Rosenmann e a área "B", de propriedade de Jerônimo Kaminski e outros; desse marco segue em rumo 20°42'21"NW, 74,90 metros; 72°19'14"NE, 236,78 metros; 32°18'21"SE, 27,59 metros; 65°52'32"NE, 41,39 metros até o marco n.º 04, localizado à beira de uma estrada, confrontando ainda com a área "B" de Jerônimo Kaminski e outros; do marco n.º 04, segue pela estrada no rumo 68°58'36"SE, 24,49 metros e 37°10'46"SE, 59,70 metros até o marco n.º 03, confrontando novamente com a área "B", de propriedade de Jerônimo Kaminski e outros; desse, segue em rumo 72°21'NE, 37,00 metros; 71°46'NE, 170,20 metros; 72°24'NE, 64,20 metros e 71°58'NE, 49,17 metros até o marco O.PP, confrontando com terras de Manoel Rosenmann.

CADASTRO RURAL: imóvel inscrito no INCRA sob o código n.º 709.034.033.707-1, classificado como Pequena Propriedade, com fração mínima de parcelamento de 2,00 ha, conforme CCIR do exercício de 2023 juntado aos autos. Na averbação AV.3-9087 consta o código anterior n.º 701.017.015/288-4.

ZONEAMENTO: o parecer de Mov. 58.6 indica enquadramento em ZR2, Zona Residencial 2, do Município de Almirante Tamandaré. O interessado deverá confirmar o zoneamento, os parâmetros construtivos e a viabilidade de eventual conversão do imóvel de rural para urbano diretamente junto ao Município, não assumindo o Juízo nem o leiloeiro qualquer responsabilidade a esse respeito.

EDIFICAÇÕES: a matrícula n.º 9.087 descreve o imóvel como **sem benfeitorias**, e as edificações abaixo **não estão averbadas** no registro imobiliário. O parecer de Mov. 58.6 informa a existência de **03 (três) residências em madeira, com aproximadamente 220 m² no total**, ali qualificadas como



sem valor comercial. O laudo de avaliação homologado, de Mov. 96.1, refere-se **exclusivamente ao terreno e não atribuiu valor às edificações**. Caberá ao interessado vistoriar o bem previamente e verificar, por sua conta e risco, o estado, a averbação e a situação de ocupação das edificações, bem como os custos de regularização ou de demolição.

OCUPAÇÃO: não há nos autos certidão sobre a ocupação do imóvel. Eventual desocupação correrá por conta, risco e custo exclusivos do arrematante.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 3.581.600,00 (três milhões, quinhentos e oitenta e um mil e seiscentos reais), conforme laudo do avaliador judicial de Mov. 96.1, datado de 19/05/2026, homologado pela decisão de Mov. 177.1, de 26/08/2026. O valor não sofreu atualização monetária por se tratar de avaliação homologada recentemente.

1ª. Praça no dia 26/10/2026 às 10:00 horas. Na primeira praça, o leiloeiro iniciará o ato ofertando o lote tendo como lance mínimo o valor da avaliação, isto é, **R\$ 3.581.600,00**. Não sendo arrematado, o bem seguirá para segunda praça.

2ª. Praça no dia 28/10/2026 às 10:00 horas. Na segunda praça, não será admitido o preço vil, assim considerado o inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme o art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil, o que corresponde ao lance mínimo de **R\$ 1.790.800,00** (um milhão, setecentos e noventa mil e oitocentos reais). Ambas as datas recaem em dia útil forense, observado o Decreto Judiciário n.º 621/2025 do E. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, que transferiu o feriado do Dia do Funcionário Público de 28/10/2026 para 30/10/2026.

DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS CONDÔMINOS: por se tratar de alienação judicial de coisa comum indivisível, fica assegurado aos condôminos requerentes e requeridos, nos termos do art. 1.322 do Código Civil e do art. 843, § 1º, do Código de Processo Civil, o **direito de preferência na aquisição do bem, em igualdade de oferta**. A preferência deverá ser exercida pelo condômino na própria sessão, mediante habilitação prévia na plataforma e cobertura do maior lance ofertado por terceiro, tanto por tanto. Havendo mais de um condômino interessado em igualdade de condições, preferirá aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas e, não as havendo, o de quinhão maior, procedendo-se à licitação entre eles em caso de igualdade, na forma do parágrafo único do art. 1.322 do Código Civil. O condômino arrematante fica dispensado de depositar a parcela do preço correspondente à sua própria quota-parte apenas se e quando esta vier a ser definida por decisão judicial, devendo, até lá, depositar o valor integral do lance.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: A) À VISTA: nesta modalidade, o arrematante deverá efetuar, no ato da arrematação, o pagamento do valor integral da arrematação mediante guia de depósito judicial. Na hipótese de o arrematante deixar de quitar o valor, a arrematação ficará sem efeito, retornando o bem a nova praça, da qual não será admitido a participar o arrematante inadimplente.

B) PARCELADO: esta modalidade **somente será admitida se expressamente autorizada pelo Juízo**, tendo em vista que o produto da alienação destina-se à repartição entre os condôminos e não à satisfação de crédito. Uma vez autorizada, o interessado deverá formular proposta por escrito e encaminhá-la em tempo hábil ao leiloeiro, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, sendo: I, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II, até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem, e indicará o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. 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, em diferentes condições, o Juízo decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor, e, em iguais condições, pela formulada em primeiro lugar. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas



vincendas, facultada aos condôminos a resolução da arrematação ou a execução do valor devido, nestes mesmos autos.

TAXA DE COMISSÃO DE LEILÃO: 5% (cinco por cento) sobre o valor do preço obtido na venda, em caso de arrematação, conforme arbitrado na decisão de Mov. 177.1, a ser paga **pelo arrematante**, à vista, **não integrando o valor do lance**. A quitação da comissão fica condicionada à compensação de eventual cheque ou transação bancária.

LANCES PELA INTERNET: os interessados em participar do leilão deverão ter prévio cadastro habilitado no site www.ksleiloes.com.br, enviando a documentação necessária e anuindo com os termos de uso, disponíveis em <https://www.ksleiloes.com.br>, e com a legislação em vigor, sendo responsáveis civil e criminalmente pelas informações prestadas. Lances ofertados nos 03min (três minutos) finais do leilão acarretarão automaticamente a prorrogação do fechamento em 03min (três minutos), até que não haja mais oferta de lances, de modo a dar igualdade de condições aos ofertantes.

DÍVIDAS E ÔNUS: nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço. A certidão da matrícula n.º 9.087 que instrui os autos foi expedida em **09/04/2024** e, até a data deste edital, dela não constam ônus reais ou gravames posteriores ao R.4-9087. Caberá ao interessado obter certidão atualizada e verificar, por sua conta, a existência de débitos tributários, de ITR, de contribuições e de eventuais ônus averbados após aquela data.

SITUAÇÃO REGISTRAL, ADVERTÊNCIA ESSENCIAL: o imóvel **encontra-se registrado em nome dos falecidos VICENTE PAULO KOZOSKI e RAIMUNDO KOZOSKI**, por força do R.4-9087, não tendo sido levados a registro os formais de partilha expedidos no arrolamento de autos n.º 0005121-76.2024.8.16.0024. Conforme expressamente assentado na decisão de Mov. 183.1, **será necessário viabilizar o registro dos formais de partilha, com o consequente recolhimento do ITCMD pelos herdeiros, anteriormente à expedição da carta de arrematação**. O interessado fica desde já cientificado de que a expedição da carta de arrematação e a imissão na posse dependerão da conclusão desses trâmites, cujo prazo não pode ser previsto pelo leiloeiro nem pelo Juízo, e de que a sentença de destinação dos quinhões somente será proferida ao final.

IMÓVEL RURAL, ADVERTÊNCIA: por se tratar de imóvel cadastrado no INCRA, o registro da carta de arrematação dependerá da apresentação de CCIR vigente e da certidão de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural dos cinco últimos exercícios, na forma do art. 22, § 1º, da Lei n.º 4.947/1966 e do art. 21 da Lei n.º 9.393/1996. O CCIR juntado aos autos refere-se ao exercício de 2023 e a última declaração foi processada em 18/02/2010. Caberá ao arrematante providenciar e custear a regularização cadastral e fiscal necessária ao registro de seu título, ressalvada a sub-rogação dos créditos tributários sobre o preço, na forma acima.

CONDIÇÕES GERAIS: as medidas e confrontações do imóvel e das eventuais benfeitorias constantes deste edital deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas do registro imobiliário, do laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos. Para todos os efeitos, considera-se a venda como sendo "ad corpus", não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e demais peculiaridades da área, cabendo aos interessados vistoriar o bem antes de ofertarem lances, inclusive no que se refere às edificações existentes. Eventuais informações acerca de ocupação, invasão ou desocupação do imóvel deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. O bem será entregue nas condições em que se encontra, inexistindo qualquer espécie de garantia. Caberá ao arrematante tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do bem, caso ocupado, bem como com todos os custos de eventual regularização, da arrematação, da expedição da carta de arrematação ou mandado de imissão na posse, da transferência do bem junto aos órgãos competentes e de todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e a transferência, inclusive, mas não somente, ITBI, ITR, IRPF ou



IRPJ e taxas de transferência. O leiloeiro, por ocasião do leilão, fica desde já desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados.

DO INADIMPLEMENTO: no lance à vista, acaso o arrematante não pague o lance vencedor, a arrematação restará automaticamente resolvida nos termos do art. 903, § 1º, inciso III, do Código de Processo Civil, sendo convocado o segundo colocado para manifestar interesse em arrematar o bem pelo último lance por ele ofertado, ou, alternativamente, o bem será novamente levado a leilão, do qual o arrematante inadimplente ficará impedido de participar, ficando ainda obrigado ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação e dos custos para a realização do novo leilão, sem prejuízo de outras sanções a serem impostas pelo r. Juízo. No lance parcelado, se autorizado, havendo atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

DA DESISTÊNCIA DO ARREMATANTE: fica o arrematante cientificado da faculdade prevista no art. 903, § 5º, do Código de Processo Civil, especialmente da hipótese de seu inciso I, caso comprove, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado neste edital.

INTIMAÇÕES: ficam, desde já, intimados, na forma do art. 889 do Código de Processo Civil, os condôminos requerentes **CAIO SILVESTRE KOSOSKI DOS SANTOS, EDER KOSOSKI, FRANCISCO KOZOSKI, KARIM DANIELI RODRIGUES DE CASTRO KOZOVSKI, LIDIA HECKE KOZOSKI, LINNIKER EDUARDO KOSOSKI, LUIZ ANTONIO KOZOVSKI, MARCELO NATEL DOS SANTOS, MURILO KOSOSKI DOS SANTOS, NICCOLLI KOSOSKI DOS SANTOS, SILVIA KOZOSKI e VANDERLEI KOSOSKI**, e os condôminos requeridos **LEONICE KOZOSKI e PAULO NANDO KOZOSKI**, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem, os espólios e demais herdeiros de **VICENTE PAULO KOZOSKI** e de **RAIMUNDO KOZOSKI**, o inventariante do arrolamento de autos n.º 0005121-76.2024.8.16.0024, os eventuais credores com penhora, arresto ou indisponibilidade registrada na matrícula, os titulares de direitos reais sobre o bem e os possuidores a qualquer título.

INFORMAÇÕES: Com a equipe do leiloeiro, pelo Telefone (41) 3012-4800, ou pelo site www.ksleiloes.com.br, ou pelos e-mails: contato@ksleiloes.com.br e atendimento@ksleiloes.com.br. E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente edital, que será publicado na forma da lei.

Almirante Tamandaré, 11 de setembro de 2026.

Alexandre Moreira Van Der Broocke
Juiz de Direito

Fernando de Oliveira Kuss
Leiloeiro Oficial n.º 671