

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

Processo nº 0044848-68.2011.8.16.0001

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

22ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – PROJUDI

A Excelentíssima autoridade judicial da 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba/PR faz saber a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem que, nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 0044848-68.2011.8.16.0001, será levado à alienação judicial, por meio eletrônico, o bem imóvel abaixo descrito, observadas as decisões proferidas nos autos, especialmente a decisão que autorizou a alienação da integralidade do bem indivisível, nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, as disposições legais aplicáveis e as condições deste edital.

1. PARTES, PROCESSO E LEILOEIRA

EXEQUENTE: ESPÓLIO DE ORLI JOSÉ KUSTER, representado por TUANE STOLARSKI KUSTER.

EXECUTADOS/SUCESORES DE NELSON EDI DA SILVA CARSTEN: DANIELSON LUIZ CARSTEN, LEANDRO EDI CARSTEN e SUELENA PERPÉTUA DO ROCIO CARSTEN.

Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial. Assunto Principal: Locação de Imóvel. Valor atribuído à causa: R\$ 79.039,31.

LEILOEIRA PÚBLICA OFICIAL: PATRÍCIA PIMENTEL GROCOSKI COSTA, matrícula JUCEPAR nº 22/352-L.

Site oficial para informações, cadastro, habilitação e lances: www.pimentelleiloes.com.br. E-mail: contato@pimentelleiloes.com.br.

2. DATAS, MODALIDADE E PREÇOS

O leilão será realizado EXCLUSIVAMENTE POR MEIO ELETRÔNICO, através do site www.pimentelleiloes.com.br, ficando o sistema aberto à recepção de lances no período divulgado no portal, observado o encerramento nas datas e horários abaixo.

1º LEILÃO: encerramento em 17/11/2026, às 11h00, horário de Brasília/DF. Lance mínimo: valor integral da avaliação judicial, atualmente fixada em R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais), com atualização monetária pelo índice oficial até a data do leilão.

2º LEILÃO: encerramento em 24/11/2026, às 11h00, horário de Brasília/DF, caso não haja arrematação no primeiro. Lance mínimo: 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação, correspondente, na data-base da avaliação, a R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais), observado obrigatoriamente o piso de proteção previsto no art. 843, § 2º, do CPC, de modo

que o preço jamais poderá ser insuficiente para assegurar aos coproprietários alheios à execução o equivalente à respectiva quota-parte calculada sobre o valor da avaliação.

3. DESCRIÇÃO DO BEM IMÓVEL

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 14 (quatorze) da quadra “A” da Planta Jardim Roma, aprovada pela Prefeitura Municipal de Curitiba em 15 de maio de 1974 sob nº 1.405, situado no bairro Pilarzinho, Curitiba/PR, com indicação fiscal do lote sob nº 014.000, quadra 107, setor 53 do Cadastro Municipal, medindo 15,05 m (quinze metros e cinco centímetros) de frente para a Rua nº 2 da planta; 30,58 m (trinta metros e cinquenta e oito centímetros) de frente para a Rua nº 4 e a confluência em curva desta rua; 30,00 m (trinta metros) do lado oposto à Rua nº 4, confrontando com o lote nº 15; e 21,20 m (vinte e um metros e vinte centímetros) do lado oposto à Rua nº 2, ou em linha de fundos, onde confronta com o lote nº 12, de forma irregular, com área superficial total de 539,20 m² (quinhentos e trinta e nove metros e vinte decímetros quadrados), objeto da MATRÍCULA nº 6.245 do 1º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

BENFEITORIA AVERBADA: consta na matrícula a construção de uma casa em alvenaria, com dois pavimentos e área de 116,72 m², que tomou o nº 195 da Rua José Hella, conforme averbação registral.

PARTICULARIDADES FÍSICAS: conforme avaliação técnica mencionada no resumo processual, o imóvel apresenta topografia íngreme em aclive, zoneamento ZR2 e presença de espécime vegetal preservado (Araucária/pinheiro-do-paraná), cabendo ao interessado realizar prévia vistoria e diligência.

4. PENHORA, ALCANCE DA ALIENAÇÃO E COPROPRIEDADE

A constrição judicial originária recaiu sobre 50% (cinquenta por cento) do imóvel, correspondente à fração patrimonial atribuída ao executado originário NELSON EDI DA SILVA CARSTEN, tendo sido lavrado termo de penhora nos autos.

Posteriormente, foi autorizada judicialmente a ALIENAÇÃO DA INTEGRALIDADE DO IMÓVEL, com fundamento no art. 843 do Código de Processo Civil, por se tratar de bem indivisível, sem extensão da responsabilidade patrimonial às quotas pertencentes aos coproprietários alheios à execução.

A fração originariamente correspondente à meação de OSMARI DOS SANTOS CARSTEN, já falecida, foi objeto de inventário/partilha e encontra-se vinculada aos seus sucessores, que figuram como coproprietários. O produto da alienação deverá resguardar a quota-parte desses coproprietários, nos termos do art. 843, caput e § 2º, do CPC.

5. SITUAÇÃO REGISTRAL, ÔNUS E AVERBAÇÕES

Conforme certidão atualizada da Matrícula nº 6.245, expedida em 05/10/2026, consta na AV-4 a averbação da existência da ação de execução, de natureza premonitória. Na certidão apresentada não se identifica registro/averbação específica da penhora judicial sobre a matrícula.

A inexistência de averbação específica da penhora na certidão apresentada não afasta a constrição já determinada nos autos, mas sua regularização registral deverá ser promovida em cumprimento às determinações judiciais e ao art. 844 do CPC, para plena publicidade perante terceiros.

Eventuais outros ônus, gravames, indisponibilidades, débitos fiscais, urbanísticos ou condominiais que venham a constar de certidões posteriores deverão ser considerados na forma da legislação e das determinações judiciais.

6. AVALIAÇÃO

O imóvel foi avaliado integralmente em R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais), com data-base de fevereiro de 2026, valor sujeito à atualização monetária até a data da hasta pública.

7. CADASTRO, HABILITAÇÃO E PARTICIPAÇÃO

Poderá oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens e não estiver abrangido pelas vedações legais. O interessado deverá realizar cadastro prévio no site www.pimentelleiloes.com.br, fornecer os documentos solicitados, aceitar as condições do portal e requerer habilitação. O cadastro não implica habilitação automática.

Não poderão oferecer lance as pessoas impedidas pelo art. 890 do Código de Processo Civil.

8. LANCES E PREÇO MÍNIMO

Os lances serão ofertados exclusivamente pelo sistema eletrônico da Leiloeira Oficial e, uma vez registrados, vinculam o licitante, ressalvadas as hipóteses legais.

No primeiro leilão não será admitido lance inferior ao valor integral atualizado da avaliação. No segundo leilão não será admitido lance inferior a 50% da avaliação atualizada, desde que tal preço preserve integralmente a quota-parte dos coproprietários alheios à execução calculada sobre o valor cheio da avaliação, nos termos do art. 843, § 2º, do CPC.

O maior lance válido será submetido à formalização da arrematação e ao controle judicial.

9. PAGAMENTO À VISTA

Salvo determinação judicial em sentido diverso, o pagamento do preço deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, mediante depósito judicial ou meio eletrônico autorizado pelo Juízo. O preço da arrematação não será pago em conta particular da Leiloeira, ressalvada a comissão devida.

10. PAGAMENTO PARCELADO – ART. 895 DO CPC

Será admitida proposta de aquisição parcelada, por escrito, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, desde que apresentada no prazo legal e por valor não inferior ao lance mínimo correspondente à etapa do leilão.

A proposta deverá conter entrada de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor ofertado e o saldo remanescente parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio

imóvel, indicando valor da entrada, número e valor das parcelas, prazo, índice de correção monetária e demais condições.

A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão, e a proposta à vista prevalecerá sobre a parcelada, observados os critérios do art. 895 do CPC.

11. COMISSÃO DA LEILOEIRA

Em caso de arrematação, será devida pelo arrematante comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor, paga separadamente do preço.

12. DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS COPROPRIETÁRIOS

Nos termos do art. 843, § 1º, do Código de Processo Civil, fica reservado aos coproprietários alheios à execução o DIREITO DE PREFERÊNCIA NA ARREMATACÃO DO BEM, em igualdade de condições com terceiros.

Para fins operacionais de habilitação, identificação e acompanhamento dos lances, o coproprietário que pretenda exercer o direito de preferência deverá comunicar previamente sua intenção à Leiloeira Oficial pelo e-mail contato@pimentelleiloes.com.br, preferencialmente com antecedência mínima de 2 (dois) dias do respectivo leilão, juntando documento de identificação e prova de sua condição de coproprietário.

A comunicação prévia tem finalidade operacional e não substitui as intimações legais nem restringe o exercício do direito de preferência assegurado em lei.

13. INTIMAÇÕES

Ficam intimados da alienação judicial, caso não tenham sido cientificados por outro meio idôneo, os executados/sucessores DANIELSON LUIZ CARSTEN, LEANDRO EDI CARSTEN e SUELENA PERPÉTUA DO ROCIO CARSTEN, o exequente, os coproprietários titulares da fração alheia à execução, bem como os titulares de direitos reais, garantias, penhoras, promessas de compra e venda e demais interessados cuja ciência seja exigida pelo art. 889 do Código de Processo Civil.

A cientificação das datas e condições da alienação deverá observar a antecedência mínima legal de 5 (cinco) dias.

14. ESTADO DO BEM, VISTORIA, OCUPAÇÃO E POSSE

O imóvel será alienado no estado físico e jurídico em que se encontra. Compete ao interessado, antes de ofertar lance, conhecer a localização, condições físicas, edificações, acessos, confrontações, ocupação, situação urbanística, ambiental e registral, bem como demais circunstâncias materiais e jurídicas do bem.

A eventual existência de ocupantes, necessidade de desocupação ou regularização não implica garantia de posse imediata ou regularização automática, ficando eventual imissão na posse sujeita às medidas legais cabíveis.

15. DÉBITOS, GRAVAMES E DESPESAS DA ARREMATAÇÃO

Os créditos tributários anteriores à arrematação observarão o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Eventuais gravames e constringências incidentes serão tratados na forma da legislação aplicável e das determinações judiciais.

Correrão por conta do arrematante as despesas decorrentes da aquisição que lhe forem legalmente atribuídas, inclusive ITBI, emolumentos de registro, averbações, expedições, regularizações e demais despesas posteriores à arrematação, sem prejuízo de decisão judicial específica.

16. AUTO, CARTA DE ARREMATAÇÃO E APERFEIÇOAMENTO

A arrematação será formalizada por auto e, uma vez assinado pelo Juízo, pelo arrematante e pela Leiloeira, será considerada perfeita, acabada e irretratável, ressalvadas as hipóteses legais.

A carta de arrematação será expedida após o atendimento das exigências legais e judiciais, inclusive pagamento do preço, comissão e garantias cabíveis.

17. INADIMPLEMENTO

O não pagamento do preço ou o descumprimento das condições assumidas sujeitará o arrematante às consequências previstas no Código de Processo Civil, inclusive resolução da arrematação, execução do valor devido, multa e demais medidas cabíveis.

18. PUBLICIDADE E DISPOSIÇÕES FINAIS

O presente edital será publicado na forma do art. 887 do Código de Processo Civil e permanecerá disponível no site www.pimentelleiloes.com.br, com as informações do bem, condições de participação e acesso ao sistema eletrônico de lances.

Os interessados deverão ler integralmente este edital antes de participar. Em caso de divergência entre peças publicitárias, fotografias ou anúncios e os documentos oficiais, prevalecerão a matrícula imobiliária, as decisões judiciais, os autos do processo e este edital.

Eventuais questões não previstas serão decididas pelo Juízo da execução.

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e ninguém possa alegar ignorância, é expedido o presente EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO.

Curitiba/PR, 05 de Outubro de 2026.

PATRICIA PIMENTEL
GROCOSKI
COSTA:0350225699
3

Assinado de forma
digital por PATRICIA
PIMENTEL GROCOSKI
COSTA:03502256993
Dados: 2026.10.05
17:32:14 -04'00'

PAULO B. TOURINHO

Juiz de Direito

PATRÍCIA PIMENTEL GROCOSKI COSTA

Leiloeira Pública Oficial – JUCEPAR nº 22/352-L

www.pimentelleiloes.com.br | contato@pimentelleiloes.com.br