

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE CASCAVEL — 3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL

Autos nº 0015361-70.2023.8.16.0021

Classe: Cumprimento de sentença

Exequente: José Roberto Biagi

Executado: Adelar Tecchio

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO
PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÕES ELETRÔNICOS

A Dra. Lia Sara Tedesco, Juíza de Direito do 3º Juizado Especial Cível da Comarca de Cascavel/PR, faz saber às partes e aos demais interessados que será levado a leilão o imóvel penhorado nestes autos, conforme a decisão do mov. 153.1 e nas condições abaixo.

1. DATAS, HORÁRIOS E VALORES MÍNIMOS

Primeiro leilão: **12 de novembro de 2026, às 11h20**. Serão admitidos lances iguais ou superiores a R\$ 1.320.000,00 (um milhão, trezentos e vinte mil reais), correspondente à avaliação.

Segundo leilão: **17 de novembro de 2026, às 14h30**. Não havendo arrematação no primeiro, serão admitidos lances iguais ou superiores a R\$ 792.000,00 (setecentos e noventa e dois mil reais), correspondente a 60% da avaliação. Não serão recebidos, nem mesmo condicionalmente, lances inferiores a esse limite. Os horários são de Brasília. Havendo arrematação no primeiro leilão, o segundo será automaticamente suspenso.

2. MODALIDADE E LEILOEIRO

O leilão será realizado exclusivamente por meio eletrônico, no endereço www.jacleiloes.com.br. O escritório do leiloeiro está localizado na Rua Terezina, nº 2.566, Bairro Tropical, Cascavel/PR. Os interessados deverão efetuar cadastro e habilitação prévia na plataforma, apresentar os documentos exigidos e observar os impedimentos do art. 890 do CPC. A recepção de lances começará com a disponibilização do lote após a publicação do edital; encerrado o primeiro leilão sem arrematação, terá início a recepção de lances do segundo. As regras operacionais e de eventual prorrogação do encerramento serão divulgadas na página do lote.

Leiloeiro Oficial: **Jefferson Adriano Costa**, JUCEPAR nº 20/325-L, JAC Leilões. E-mail: contato@jacleiloes.com.br. Telefone para informações e agendamento de visitas: (45) 99914-9050.

3. DESCRIÇÃO DO BEM — LOTE ÚNICO

Lote de terras urbano nº 8-A, da quadra nº 301, da Planta Cadastral da Cidade de Cascavel/PR, com área de 569,80 m², situado na **Rua Presidente Kennedy, nº 1.863, Centro, Cascavel/PR**, matrícula nº **10.068**, Livro nº 2, do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel/PR, CNM 083022.2.0010068-95.

PROPRIEDADE REGISTRAL: Conforme a certidão de inteiro teor expedida em 02/10/2026, o imóvel encontra-se registrado em nome de Adelar Tecchio.

Medidas e confrontações: face norte, frente para a Rua Presidente Kennedy, com 15,40 m, formada por 7,60 m do lote 8 e 7,80 m do lote 7; lado oeste, com 37,00 m, confrontando com o lote 7-A; face sul, fundos, com 15,40 m; face leste, com 37,00 m, confrontando com o lote 9-A, conforme a matrícula.

A descrição registral menciona prédio de alvenaria de 189,65 m² e garagem de 41,25 m². O auto de avaliação de 13/03/2025 informa que as benfeitorias foram parcialmente demolidas, sem valor comercial atribuído. A descrição registral das construções poderá não corresponder à situação física atual do imóvel. Eventuais providências administrativas e registrais relativas à atualização da área construída, averbação de demolição, regularização cadastral ou adequação urbanística ficarão a cargo do arrematante, ressalvada decisão judicial em sentido diverso.

4. AVALIAÇÃO, OCUPAÇÃO E VISITAÇÃO

Avaliação de **R\$ 1.320.000,00, realizada em 13/03/2025**, conforme mov. 112.1. O imóvel será alienado *ad corpus* e no estado físico, registral e de conservação em que se encontra. Não foi possível confirmar sua situação atual de ocupação. Caberá ao arrematante requerer, nos próprios autos, a expedição da ordem judicial necessária à imissão na posse, sem prejuízo da análise pelo Juízo de eventual direito de terceiro ocupante. Não estão incluídas no lance despesas materiais de desocupação, remoção, regularização, demolição ou adequação do imóvel.

Os interessados deverão examinar previamente a matrícula, o auto de avaliação, as fotografias disponíveis e as condições físicas, registrais e urbanísticas do imóvel, podendo solicitar informações sobre visita ao leiloeiro, condicionada à possibilidade de acesso, não sendo admitida alegação posterior de desconhecimento das características visíveis ou expressamente informadas neste edital.

5. PENHORA E AVERBAÇÕES

Conforme certidão de inteiro teor expedida em 02/10/2026, consta no R-14 a penhora oriunda destes autos. Na AV-15, de 04/08/2026, consta averbação premonitória da ação de cobrança nº 0028207-17.2026.8.16.0021, da 3ª Vara Cível de Cascavel/PR, proposta por Arboit Construções Ltda. contra Adelar Tecchio, Rita de Cássia Pacheco Tecchio e HBE Empreendimentos Imobiliários Ltda., com valor da ação de R\$ 330.000,00. A AV-15 não constitui penhora nem garantia real. As providências registrais decorrentes da arrematação serão definidas pelo Juízo.

6. PAGAMENTO, VALOR DO DÉBITO E COMISSÃO

O preço será pago integralmente e de imediato, por depósito judicial vinculado aos autos ou pelo meio eletrônico indicado pelo Juízo, conforme mov. 153.1. Não serão admitidas propostas de pagamento parcelado, em cumprimento à determinação de pagamento imediato constante da referida decisão. O arrematante pagará, separadamente do preço, comissão de 5% sobre o valor da arrematação, integralmente no ato. O valor atualizado do débito deverá ser consultado nos autos e estará sujeito a atualização, juros e demais acréscimos até o efetivo pagamento.

7. TRIBUTOS, DESPESAS E TRANSFERÊNCIA

O ITBI e os emolumentos necessários ao registro da aquisição serão de responsabilidade do arrematante. Não foram apurados, até a expedição deste edital, os valores de eventuais débitos municipais, cabendo aos interessados promover as consultas pertinentes. Os créditos que recaiam sobre o bem observarão as regras legais de sub-rogação no preço e as determinações judiciais, inclusive o art. 908, § 1º, do CPC e o art. 130, parágrafo único, do CTN, quanto aos tributos imobiliários anteriores. A expedição da carta de arrematação e as providências de transferência e posse dependerão do cumprimento das condições legais e das determinações do Juízo.

8. INTIMAÇÕES, PUBLICAÇÃO E DISPOSIÇÕES FINAIS

O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro e nos demais meios determinados pelo Juízo, com antecedência mínima de cinco dias do primeiro leilão, nos termos do art. 887 do CPC e do art. 52, VIII, da Lei nº 9.099/1995. A serventia promoverá, na forma do art. 889 do CPC, a intimação do executado, de seu cônjuge, se for o caso, de eventuais coproprietários, credores com garantia real ou penhora registrada, titulares de direitos reais ou aquisitivos registrados e demais interessados identificados na matrícula. Este edital servirá de intimação ao executado nas hipóteses do art. 889, parágrafo único, do CPC.

O resultado será submetido ao Juízo. Assinado o auto pelo(a) juiz(a), pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ressalvadas as hipóteses legais. Eventuais questões relativas à invalidade, ineficácia ou resolução da arrematação deverão ser suscitadas nos próprios autos no prazo legal, observadas as hipóteses do art. 903 do CPC. O não pagamento do preço ou da comissão após a declaração do lance vencedor sujeitará o arrematante às consequências legais e às determinações do Juízo. Por fim, as questões não previstas serão submetidas ao Juízo.

E, para conhecimento dos interessados, expede-se o presente edital, a ser publicado na forma determinada pelo Juízo.

Cascavel/PR, data da assinatura eletrônica.

Lia Sara Tedesco

Juíza de Direito