

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO
Leilão Exclusivamente Eletrônico
(www.dsleiloes.com.br)

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE GUARAPUAVA - PARANÁ, **DR. BERNARDO FAZOLO FERREIRA**, nomeando a leiloeira pública **DEYSE SCHEERER PIETNOZKA KULTZ**, JUCEPAR 19/310-L, faz ciência aos interessados, que nos autos do(s) processo(s) abaixo indicado(s), venderá, em **LEILÃO PÚBLICO**, os bens/lotes adiante discriminados. **LOCAL**: Os leilões previstos neste edital serão exclusivamente eletrônicos através do site www.dsleiloes.com.br. **DATA E HORA**: **1º LEILÃO: 22/07/2024 às 14h00min** e **2º LEILÃO: 29/07/2024, às 14h00min** (horário de Brasília). **LANCE INICIAL**: Na primeira tentativa, a leiloeira iniciará o ato ofertando o bem tendo como lance mínimo o valor da avaliação atualizada. Caso não seja arrematado na primeira hasta, o bem será ofertado novamente na segunda hasta pública, conforme acima indicada. Na segunda tentativa, fica a leiloeira autorizada a ofertar o bem tendo como lance mínimo o valor equivalente a **51%** do valor da avaliação (art. 891, §único do CPC). **VENDA DIRETA**: Na hipótese do bem indicado neste edital não ser arrematado em nenhum dos leilões designados, o bem poderá ficar disponível no site da leiloeira pelo prazo de até 60 (sessenta) dias, prazo em que a leiloeira receberá ofertas, as quais deverão observar o lance mínimo previsto neste edital, para pagamento do valor à vista. As ofertas serão apresentadas pela leiloeira, ao r. juízo competente, para análise. Sobre o valor da oferta será devida taxa de comissão de leilão de 5,00%. **LANCE CONSIDERADO VENCEDOR**: Será considerado vencedor no leilão público aquele que ofertar o maior lance, contudo, o lance à vista prevalecerá sobre o lance parcelado, ainda que o valor do lance à vista seja inferior ao lance parcelado (art. 895, §7º do CPC). **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**: Nos pagamentos mediante guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, cabendo ao arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital. **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO À VISTA**: Nesta modalidade de pagamento, o arrematante, no prazo máximo de até 03 (três) dias úteis, contados da data da arrematação em leilão, deverá efetuar, mediante guia judicial, o pagamento do valor integral do valor da arrematação. Na hipótese do arrematante deixar de depositar o valor no prazo fixado, a arrematação restará automaticamente desfeita/resolvida (art. 903, §1º, III do CPC), sendo o lote novamente levado à leilão (do qual o arrematante ficará impedido de participar), ficando o arrematante, em razão da desistência, obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da arrematação, além das despesas para a realização de um novo leilão, podendo o r. juízo valer-se da via executiva para a cobrança da multa. **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO PARCELADO**: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar proposta por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação e/ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. Nesta modalidade de pagamento, o arrematante, no prazo máximo de até 03 (três) dias úteis, contados da data da arrematação em leilão, deverá efetuar, mediante guia judicial, o pagamento do valor mínimo correspondente a 25% do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em no máximo: a) 24 (vinte e quatro) parcelas, ficando o imóvel como garantia. As parcelas serão iguais, mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias corridos, contados da data da arrematação, e atualizadas mensalmente (pro-rata die), pelo INPC, também a partir da data da arrematação em leilão, parcelas estas que deverão ser depositadas em conta bancária vinculada aos autos a que se refere o presente edital, mediante guia judicial a ser emitida, devendo as guias serem emitidas para “pagamento em continuidade”, indicando a mesma conta bancária constante na primeira guia emitida para pagamento do valor do sinal mínimo de 25%. Deverá o arrematante, no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos após o vencimento de cada parcela, comprovar a quitação da mesma mediante juntada do comprovante nos autos do processo a que se refere o presente edital. É de exclusiva responsabilidade do arrematante efetuar o cálculo da atualização do valor das parcelas e emitir a guia judicial para recolhimento do valor devido. A quitação dos valores fica condicionada a compensação de eventual cheque emitido para pagamento. Caso o vencimento de alguma parcela recaia em final de semana ou feriado, o mesmo ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente. O não pagamento de qualquer parcela implicará no automático vencimento antecipado das demais parcelas (considerando vencido o valor integral do débito na data de vencimento da parcela inadimplida), podendo o r. juízo valer-se da via executiva em face do arrematante (podendo, ser for o caso, executar a hipoteca gravada sobre o bem arrematado), incidindo, sobre o valor devido (soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas), multa de 50% (cinquenta por cento), sem prejuízo das demais sanções cabíveis. Na hipótese do arrematante deixar de quitar o valor do sinal no prazo de até 03 (três) dias úteis, contado da data do leilão em que houve a arrematação, restará desfeita/resolvida a arrematação, sendo imposta ao arrematante multa de 50% sobre o valor da arrematação, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste edital e na legislação em vigor. Em caso de parcelamento do valor da arrematação de bem imóvel, o saldo parcelado será garantido por hipoteca judicial a ser gravada sobre o(s) próprio(s) imóvel(eis) arrematado(s), ficando o arrematante como fiel depositário do bem a partir da

expedição da carta de arrematação, quando o arrematante passará a arcar com todos os custos do bem arrematado (taxas de condomínio, IPTU, ITR, despesas com manutenção, dentre outros). Nesta hipótese, a ordem de entrega ou carta de arrematação somente será expedida após a quitação integral do preço.

ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o exequente arrematar o(s) lote(s) utilizando os créditos do próprio processo, observado o previsto no art. 892, §1º, §2º e §3º do CPC.

PROPOSTAS: Havendo interesse na apresentação de propostas em valor e/ou condições diversas dos previstos neste edital, as mesmas deverão ser apresentadas, por escrito, para a leiloeira no e-mail dsleiloes@gmail.com, devendo constar na mesma, ao menos: o nome e qualificação do proponente (e cônjuge, se houver); bem/lote objeto da proposta; o valor da proposta; as condições de pagamento do valor proposto. Sobre o valor da proposta será devida taxa de comissão de leilão de 5,00%, caso a mesma seja homologada. **O recebimento de proposta pela leiloeira não suspenderá os leilões.** As propostas recebidas serão apresentadas nos autos, pela leiloeira, para análise do r. juízo competente, exceto na hipótese do r. juízo vedar o recebimento de propostas. Na hipótese de homologação da proposta, a leiloeira, uma vez intimada, emitirá o auto de arrematação e recolherá o preço. Caso o proponente deixe de honrar a proposta homologada, ficará o mesmo obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da proposta, assim como a pagar a taxa de comissão de leilão de 5,00% sobre o valor da proposta, tudo isso sem prejuízo de outras penalidades previstas em lei e/ou no presente edital.

EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nas hipóteses em que houver previsão legal do exercício do direito de preferência, este deverá ser exercido em igualdade de condições com eventuais outros interessados/licitantes, cabendo ao titular do direito acompanhar o leilão e exercer seu direito de preferência, com base no maior lance (e nas mesmas condições de pagamento) recebido pela leiloeira durante o leilão ou com base no valor do lance inicial (quando não comparecerem interessados na arrematação do bem), até a assinatura do auto de arrematação ou homologação do leilão pelo r. juízo competente, sob pena de preclusão, devendo, para tanto, recolher o preço e a taxa de comissão da leiloeira.

MANIFESTAÇÃO DO ARREMATANTE: Para se manifestar nos autos do processo deverá o arrematante constituir advogado, especialmente na hipótese de desistência prevista no art. 903, § 5º, I, II e III do CPC.

TAXA DE COMISSÃO DE LEILÃO: Em caso de arrematação, será devida, pelo arrematante, taxa de comissão de 5,00% sobre o valor total da arrematação, taxa esta devida mesmo na hipótese do exequente arrematar com créditos (independente de exhibir ou não o preço). Na hipótese de acordo, remição e/ou parcelamento do débito após o leilão, será devida, pelo devedor, taxa de comissão de 1,00% sobre o valor da arrematação efetuada no leilão já realizado. Em caso de adjudicação, será devida, pelo adjudicante, taxa de comissão de 1,00% sobre o valor atualizado da avaliação do bem adjudicado. Em caso de remição, acordo e/ou parcelamento do débito antes do leilão, será devida, pelo devedor ou por quem tal obrigação for imposta no acordo firmado, taxa de comissão de 1,00% sobre o valor da dívida remida ou sobre o valor do acordo. O valor da comissão deverá ser integralmente quitado no prazo de até 24 horas, contados da data da arrematação, adjudicação, remição ou acordo. O valor da comissão não está incluso no valor da arrematação, adjudicação, remição ou acordo, devendo ser destacada e paga para a leiloeira. A comissão da leiloeira será integralmente devida mesmo em caso de inadimplência, não sendo a obrigação afastada mesmo na hipótese do bem vir a ser arrematado em leilão que venha a ser posteriormente realizado. Ficam os interessados cientes que na hipótese de desistência da arrematação em razão da oposição de embargos e/ou de qualquer outra medida que vise a nulidade ou desfazimento da arrematação, incluindo as hipóteses previstas no art. 903, §5º do CPC ou, ainda, nas hipóteses em que, mesmo não havendo desistência, a arrematação vier a ser declarada nula ou desfeita, será devida taxa de comissão no percentual de 1% (um por cento) sobre o valor da arrematação, sendo, em tal hipótese, caso já tenha sido paga a comissão, restituído para o arrematante a diferença (se houver). Assim, ao participar do leilão, o interessado adere a tal condição e reconhece que, mesmo quando há a desistência, nulidade ou desfazimento da arrematação, o percentual de comissão fixado é devido à medida de que o serviço prestado pela leiloeira não se resume a realização do leilão, sendo necessário executar diversos outros atos para fazer frente à nomeação, a exemplo da elaboração de minuta do edital, divulgação do leilão, visita dos bens, dentre outros atos que geram despesas para a leiloeira. No entanto, caso o desfazimento ou nulidade da arrematação ocorrer por culpa exclusiva da leiloeira, será devida a restituição da integralidade da taxa de comissão recebida. Na hipótese em que, por qualquer motivo, foi determinada a restituição da taxa de comissão recebida (no todo ou em parte), o valor a ser restituído será corrigido pelo IPCA-E, devendo ser considerado/aplicado mesmo quando for negativo, sendo afastado qualquer outro índice de correção.

DÍVIDAS E ÔNUS: O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam subrogados no preço da arrematação. **A arrematação será considerada aquisição originária. Assim, os bens arrematados serão entregues, ao arrematante, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos (até a data da expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega), inclusive dívidas propter rem.** Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser

considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos. Eventuais restrições/limitações ao uso do bem arrematado (a exemplo de restrições construtivas, ambientais, dentre outras) não se confundem com ônus e, por isso, permanecem mesmo após o leilão. Em relação a eventuais créditos tributários, será aplicada a norma prevista no art. 130, §único do CTN, cabendo ao credor habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital. Em relação e eventuais créditos condominiais, será aplicada a norma prevista no art. 908, §1º do CPC, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ITBI, ICMS, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. **TRANSMISSÃO ON-LINE:** Os leilões previstos neste edital ocorrerão nos dias e horários indicados, exclusivamente em ambiente eletrônico (www.dsleiloes.com.br). Os leilões poderão, a critério da leiloeira, ser transmitidos, em tempo real, por intermédio do site www.dsleiloes.com.br. Contudo, em razão de problemas técnicos, a transmissão pode não ser possível ou sofrer interrupções totais ou parciais, o que, em nenhuma hipótese, invalidará e/ou postergará o ato. **LANCES PELA INTERNET:** Os interessados em participar do leilão deverão dar lances, exclusivamente pela *internet*, por intermédio do site www.dsleiloes.com.br. **Serão aceitos lances a partir da inserção do edital no site da leiloeira.** Todos os atos realizados via *internet* ficarão sujeitos ao bom funcionamento do sistema, ficando o Poder Judiciário e/ou leiloeira, desde já, isentos de qualquer responsabilidade. Os interessados em ofertar lances eletrônicos deverão observar as condições previstas no site da leiloeira e na legislação em vigor, sendo condição o cadastro prévio no site da leiloeira. Ao participar do leilão o interessado concorda com todas as condições previstas neste edital. **CONDIÇÕES GERAIS:** O interessado é o único responsável pelas informações e documentos fornecidos por ocasião do cadastro para participar do leilão, respondendo, cível e criminalmente, por eventual informação incorreta que venha a prejudicar o ato. Ao se cadastrar e participar do leilão, o interessado adere integralmente às condições do mesmo, principalmente às condições previstas no presente edital. Os lances ofertados são irrevogáveis, sem direito ao arrependimento. Fica a leiloeira autorizada a, querendo, ofertar todos ou parte dos lotes de forma agrupada, tendo como lance mínimo a soma do valor dos lotes individuais, permitindo, assim, a arrematação conjunta de lotes por um único arrematante (art. 893 do CPC). Poderá a leiloeira atualizar o valor da avaliação. As medidas e confrontações dos imóveis e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos. Para todos os efeitos, considera-se a venda dos bens imóveis como sendo *ad corpus*, não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades das áreas/imóveis, cabendo aos interessados vistoriarem os bens/áreas antes de ofertarem lances no leilão, inclusive no que se refere às edificações existentes nos imóveis, se houver. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação dos imóveis deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação. Na hipótese do imóvel arrematado encontrar-se tombado ou ser considerado como UIP pelo Município, caberá ao arrematante observar a legislação pertinente, principalmente no que se refere a conservação do bem e restrições de uso. É de responsabilidade do arrematante verificar, antes do leilão, eventual restrição ao uso do imóvel, inclusive, mas são somente, restrição construtiva, restrição ambiental, dentre outras, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia. **Em se tratando de unidade autônoma de vaga de garagem,** deve ser observado o art. 1331, §1º do Código Civil, cabendo ao interessado consultar as normas previstas na Convenção do Condomínio, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Caberá ao arrematante arcar com os custos para a expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega, cujos valores deverão ser recolhidos diretamente à Vara onde tramitam os autos a que se referem o presente edital. **INFORMAÇÕES:** Com a leiloeira, pelo telefone (42) 3304-2911, whatsapp (42) 9.9955-1513, ou pelo e-mail dsleiloes@gmail.com. **Visitação do(s) bem(ens) mediante contato prévio com a leiloeira, sendo possível apenas na hipótese do(s) bem(ens) estar(em) sob a guarda ou posse da leiloeira. Não será permitida visita sem agendamento prévio.** **PRAZO PARA IMPUGNAR ESTE EDITAL:** O presente edital pode ser impugnado no prazo de 05 (cinco) dias corridos, contados da publicação do mesmo no site da leiloeira (www.dsleiloes.com.br), **sob pena de preclusão.** Para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e para que ninguém possa alegar ignorância, mandou o(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito que se expedisse o presente edital que deverá ser publicado e afixado na forma da Lei. **Ficam, desde já, intimadas as partes, os coproprietários, os arrendatários rurais, os interessados e, principalmente, os executados art. 889, § único do CPC), credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem:** LUIZ ALBERTO WOUK. GILBERTO VICENTE WOUK. ROSANA CRISTINA MARCONDES WOUK. MARIA APARECIDA WOUK MURAOKA. HIRONORI MURAOKA. ELIANE MARIA WOUK ALCANTARA. DEBORA MARIA WOUK RIBAS. MARCOS AURELIO RIBAS. JOSYANE DO BELÉM WOUK. JOSLAYNE DE FATIMA WOUK. ARAGÃO DE MATTOS LEÃO NETO. LARRISA KESSLER DE MATTOS LEÃO.

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – 0020693-61.2018.8.16.0031. EXEQUENTE: Tereza Barby representada por Imperium Empreendimentos Imobiliários Ltda – Epp . **EXECUTADOS:** Deborah Maria Wouk e Luiz Alberto Wouk. **Bem (lote único):** Quota-parte de propriedade do Executado Luiz Alberto Wouk em um terreno trapezoidal, situado em uma área total de 4.104,00m², registrada na Matrícula nº 17.257 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Guarapuava, no estado do Paraná, abrange uma cota ideal de 513,00m², equivalente a 1/8 (um oitavo) do terreno, que é compartilhado com outros condôminos. O terreno está localizado na propriedade chamada "Ronda," na cidade de Guarapuava, Paraná. Os limites e confrontações do terreno são definidos da seguinte forma: a descrição do imóvel se inicia no ponto 02, localizado junto a faixa de domínio da BR-277 e canto de divisa com área desmembrada 01, deste segue na distância de 37,91 m e AZ de 314° 46 35" confrontando com a área desmembrada 01 até encontrar o ponto 07, deste segue na distância de 81,39 m e AZ 257°03'48" confrontando com área da antiga estrada até encontrar o ponto 06, deste segue na distância de 80,65 m e AZ 134° 46 35" até encontrar o ponto 03, localizado junto a faixa de domínio da BR-277 e deste finalmente segue na distância de 68,80m e AZ 044° 46 35" até encontrar o ponto 02, início desta descrição. Além disso, no terreno, há uma edificação comercial de alvenaria com área total construída de 517,05 m². Essa edificação inclui uma estrutura para posto de combustíveis, uma sala de atendimento aos clientes, banheiros, cozinha, almoxarifado, escritório e uma área destinada à troca de óleo e manutenção de veículos. A parcela que será leiloada, de propriedade do Executado Luiz Alberto Wouk, compreende uma área construída de 64,63 m², correspondente a 1/8 (um oitavo) da área total construída. Cabe ao interessado, antes do leilão, consultar a exata localização do bem. Eventuais fotos constantes em redes sociais, em material publicitário e/ou em qualquer outro local, devem ser consideradas meramente ilustrativas, cabendo aos interessados vistoriarem o bem antes do leilão, para atestar a condição atual do mesmo. **Penhoras:** Penhora nos Autos nº 0020693-61.2018.8.16.0031 da 3ª Vara Cível de Guarapuava/PR (R-7). **Recursos:** Não há. **Valor da Dívida:** R\$ 234.496,09 em 11 de janeiro de 2023. **Valor de avaliação:** R\$ 350.000,00 (agosto/2022). **Valor atualizado da avaliação:** R\$ 375.145,00 (julho/2024). **VALOR INICIAL 1º LEILÃO:** R\$ 375.145,00 (Trezentos e Setenta e Cinco Mil Cento e Quarenta e Cinco Reais). **VALOR INICIAL 2º LEILÃO:** R\$ 191.323,95 (Cento e Noventa e Um Mil Trezentos e Vinte e Três Reais e Noventa e Cinco Centavos).

Guarapuava - Paraná, 10 de julho de 2024.

BERNARDO FAZOLO FERREIRA
Juiz de Direito



DEYSE SCHEERER PIETNOZKA KULTZ
Leiloeira Pública Oficial
Matrícula 19/310-L