

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO REGIONAL DE CAMPINA GRANDE DO SUL

VARA CÍVEL DE CAMPINA GRANDE DO SUL

Avenida São João, 210 - Centro - Campina Grande do Sul/PR - CEP: 83.430-000 - Fone: (41) 3263-6566

E-mail: CGS-1VJS@tjpr.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Pelo presente se faz saber a todos, que será levado a arrematação, em primeiro e segundo leilão conforme Lei 13.105/2015, o(s) bem(ns) adiante descrito(s), na forma seguinte:

1º LEILÃO: Somente na modalidade eletrônica, no dia 30/03/2026, às 10:30 horas, por preço igual ou superior ao da avaliação.

2º LEILÃO: Somente na modalidade eletrônica, no dia 09/04/2026, às 10:30 horas, pelo maior lance, desde que não caracterize preço vil, o equivalente a 60% do valor da avaliação.

O interessado em ofertar lances de forma eletrônica, deverá efetuar cadastro prévio junto ao site do leiloeiro - www.simonleiloes.com.br - sendo o cadastro gratuito e requisito indispensável para participação na alienação judicial eletrônica, responsabilizando-se o usuário, civil e criminalmente pelas informações lançadas por ocasião do cadastramento. Os lançadores on-line estarão vinculados às mesmas normas processuais e procedimentais destinadas aos lançadores de leilões presenciais, inclusive quanto à responsabilidade civil e criminal.

LOCAL: Site do leiloeiro Site do leiloeiro - www.simonleiloes.com.br.

OBS: Caso não haja expediente forense, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário.

PUBLICAÇÃO: Na forma do art. 887 do CPC, o presente edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro - www.simonleiloes.com.br.

PROCESSO: Autos 0003393-97.2020.8.16.0037 de Cumprimento de sentença em que é Exequente ROCHA FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ: 05.235.996/0001-38 e Executado(s) LUIZ ERNANI KUGCHEN - CPF: 805.947.009-49, RAQUEL SOARES DA SILVA KUGCHEN - CPF: 571.632.949-72.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): 1 - Imóvel residencial constituído por parte do lote de terreno nº 1 da quadra 86 localizado na R. Ângelo Antonio Zanchettin, nº 814, bairro Jardim Paulista, município de Campina Grande do Sul/PR, com área total de 95,59 m², contendo uma residência em alvenaria. Imóvel ocupado. O imóvel objeto da avaliação possui 95,57 m² de área construída sob todo o terreno, contemplando uma residência em alvenaria com frente para a Rua Ângelo Antonio Zanchettin, número 814, Jardim Paulista, município de Campina Grande do Sul, região com infraestrutura viária, transporte coletivo, luz, água, esgoto, telefonia, internet, próximo à Rodovia BR-116 (Contorno Leste de Curitiba/PR). No momento da vistoria constatou-se que a residência está ocupada, possui dois quartos, cozinha, área de serviço, sala de estar, um banheiro, garagem, cobertura em aluzinco e parte da estrutura com laje. Informações contidas na matrícula de número 03.418 do Registro de Imóveis da Comarca de Campina Grande do Sul/PR: Casa nº 03 (três), integrante do CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL OURO VERDE VI, situada neste Município e Comarca, com área global construída em alvenaria de 39,9 m², área de implantação no solo de 39,9 m², que juntamente com a área de terreno descoberta de uso exclusivo de 68,1 m², destinada a jardim e quintal, perfazem a área total de terreno de uso privativo de 108 m², área total de terreno e quota de 108 m², fração ideal de solo de 0,18. A casa nº 3 (três), situada no primeiro bloco, que contém 3 (três) residências geminadas, com frente para a rua Ângelo Antonio Zanchettin é a terceira casa a contar da direita para a esquerda para quem da rua olha; cuja unidade está implantada sobre Lote de terreno nº 01 (um) da quadra nº 86 (oitenta e seis) da PLANTA JARDIM PAULISTA, situada neste Município e Comarca, com as seguintes características: medindo 15,00m de frente para a Rua Pres. Humberto de Alencar Castelo Branco (antiga rua 01); por 40,00m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da referida Rua olha o imóvel, com o lote 02; do lado esquerdo com a Rua Ângelo Antonio Zanchettin (antiga rua nº 17), onde faz esquina; e na linha de fundos mede 15,00m e confronta com parte do lote 24, perfazendo a área total de 600,00m². Indicação Fiscal: 02.02.01.012.0314.01. Resultado da avaliação: R\$258.000,00 (duzentos e cinquenta e oito mil reais) em 5 de fevereiro de 2025. AVALIAÇÃO ATUALIZADA R\$ 260.830,30 (duzentos e sessenta mil, oitocentos e trinta reais e trinta centavos), em 05 de fevereiro de 2026.

2 - Fração ideal de 4,89775312%, correspondente a 491,04 m² (quatrocentos e noventa e um vírgula zero quatro metros quadrados) da totalidade do imóvel de 10.025,82 m² do lote de terreno sob nº A-3-A/1, oriundo da Subdivisão do lote A-3-A, localizado na Avenida Paraná s/nº, Bairro Lagoinha, na cidade de Mandirituba/PR, contendo benfeitorias. O imóvel objeto da avaliação possui 11.545,82 m² (onze mil, quinhentos e quarenta e cinco vírgula oitenta e dois metros quadrados) com frente e acesso por via pavimentada pela Rua Wilson Selusniak e 12,26 metros de frente para a Avenida

Paraná, bairro Lagoinha, perímetro urbano da cidade de Mandirituba, região metropolitana de Curitiba, contendo infraestrutura viária, transporte coletivo, luz, água, esgoto, telefonia, internet, próximo ao acesso à Rodovia BR-116 e ao centro da cidade. Na área do terreno estão edificadas um barracão de alvenaria de, aproximadamente, 615,00 m² com piso em concreto, cobertura em aluzinco e frente aberta, uma construção de madeira com aproximadamente 100,00 m² em péssimo estado de conservação e um escritório em alvenaria com aproximados 100,00 m², totalizando, aproximadamente 815 m² (oitocentos e quinze metros quadrados). O imóvel contempla ainda uma residência de alto padrão com o terreno aproximado de 1.520 m² (mil quinhentos e vinte metros quadrados), cujo foi adjudicado por terceiro, conforme R-2 da referida matrícula e informação da propriedade junto ao setor de tributação da prefeitura de Mandirituba, e, portanto, não será considerada nos cálculos. Assim, a área total utilizada na projeção de valor é de 10.025,82 m² (dez mil e vinte e cinco vírgula oitenta e dois metros quadrados), contudo, por se tratar de fração ideal, o resultado obtido pelo modelo será multiplicado pelo percentual correspondente a 4,89775312%. Informações contidas na matrícula de número 37.985 do Registro de Imóveis da Comarca de Fazenda Rio Grande/PR: Lote de terreno sob nº A-3-A/1 (A-três-A/um), oriundo da Subdivisão do lote A-3- A, localizado na Avenida Paraná s/nº, Bairro Lagoinha, perímetro urbano, situado na cidade de Mandirituba/PR, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba – Foro Regional de Fazenda Rio Grande-Paraná, com área total de 11.545,82 metros quadrados, sem benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: Partindo do marco 0=PP, localizado no lado ímpar do alinhamento da Avenida Paraná, junto a confrontação com o lote A-3-A/2 e segue daí dividindo com este no azimuth de 298°46'00" e a distância de 59,36 até o marco 1, e com azimuth de 218°32'09" e a distância de 27,64 metros até o marco 2; deste, confrontando com o Lote A-2, segue com o azimuth de 302°23'00" e a distância de 286,51 metros até o marco A; deste, confrontando com o lote A-3-B, segue com o azimuth de 23°29'13" e a distância de 89,42 metros até o marco B, e com o azimuth de 59°04'16 e a distância de 15,31 metros até o marco 4; deste pelo alinhamento atual da Rua Wilson Selusniak, segue com o azimuth de 129°05'00" e a distância de 39,55 metros até o marco 5; com o azimuth de 200°23'31" e a distância de 32,10 metros até o marco 6 e com o azimuth de 117°07'12" e a distância de 5,05 metros até o marco 7, deste confrontando com o lote A-4, de propriedade de João Kugesen Filho, segue com o azimuth de 202°18'00" e a distância de 38,16 metros até o marco 8 e com o azimuth de 118°46'00" e a distância de 224,00 metros até o marco 9, localizado à 42,53 metros da esquina com a Rua Wilson Selusniak, deste margeando a Avenida Paraná no sentido bairro centro, segue com o azimuth 196°30'00" e a distância de 12,28 metros até o marco 0=PP; ponto inicial da descrição deste perímetro. Resultado da avaliação: R\$122.500,00 (Cento e vinte e dois mil e quinhentos reais) em 05 de fevereiro de 2025. AVALIAÇÃO ATUALIZADA R\$ 123.843,84 (Cento e vinte e três mil, oitocentos e quarenta e três reais e oitenta e quatro centavos) em 05 de fevereiro de 2026.

3 - Fração ideal de 5,556%, correspondente a 25,03 m² (vinte e cinco vírgula zero três metros quadrados) da totalidade do imóvel de 450,49 m² do lote de terreno sob nº A-3-A/3, oriundo da Subdivisão do lote A-3-A, localizado na Avenida Paraná s/nº, Bairro Lagoinha, na cidade de Mandirituba/PR, contendo uma residência em alvenaria. O imóvel objeto da avaliação possui 450,49 m² (quatrocentos e cinquenta vírgula quarenta e nove metros quadrados) com frente e acesso por via pavimentada pela Avenida Paraná, número 973, bairro Lagoinha, perímetro urbano da cidade de Mandirituba, região metropolitana de Curitiba, contendo infraestrutura viária, transporte coletivo, luz, água, esgoto, telefonia, internet, próximo ao acesso à Rodovia BR-116 e ao centro da cidade. Na área do terreno está edificada uma residência em alvenaria de, aproximadamente, 100,00 m², desocupada no momento da vistoria, em ruim estado de conservação, com mato crescendo em todo o terreno, porta dos fundos aberta, sem manutenção nas aberturas e cercado, telhado em cerâmica, sem laje e forro de madeira. Informações contidas na matrícula de número 37.987 do Registro de Imóveis da Comarca de Fazenda Rio Grande/PR: Lote de terreno sob nº A-3-A/3 (A-três-A/três), oriundo da Subdivisão do lote A-3-A, localizado na Avenida Paraná s/nº, Bairro Lagoinha, perímetro urbano, situado na cidade de Mandirituba/PR, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba – Foro Regional de Fazenda Rio Grande-Paraná, com área total de 450,49 metros quadrados, sem benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: Pela frente iniciando a 74,81 metros da esquina com a Rua Wilson Selusniak, margeando o lado ímpar do alinhamento da Avenida Paraná, no sentido bairro-centro, com a distância de 15,17 metros, pelo lado esquerdo para quem da referida Avenida olha o imóvel, confrontando com o Lote A-2, segue com a distância de 33,98 metros; pelo lado direito, confrontando agora com o Lote A-3-A/2, segue com a distância de 31,97 metros e finalmente pelos fundos, confrontando com o mesmo anterior, segue com a distância de 12,71 metros, finalizando assim a descrição deste perímetro. Resultado da avaliação: R\$12.000,00 (Doze mil reais) em 05 de fevereiro de 2025. AVALIAÇÃO ATUALIZADA R\$ 12.131,64 (Doze mil, cento e trinta e um reais e sessenta e quatro centavos) em 05 de fevereiro de 2026. .

AVALIAÇÃO TOTAL ATUALIZADA: R\$ 396.805,78 (trezentos e noventa e seis mil oitocentos e cinco reais e setenta e oito centavos) em 05/02/2026.

DEPÓSITO: Em mãos do executado.

DÍVIDA: R\$ 1.558.460,19 (um milhão, quinhentos e cinquenta e oito mil quatrocentos e sessenta reais e dezenove centavos) em 16/12/2025, valor sujeito à atualização mais as custas processuais.

ÔNUS: Consta na matrícula de número 03.418 do Registro de Imóveis da Comarca de Campina Grande do Sul/PR: AV-08:

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA extraída dos autos nº 0003393-97.2020.8.16.0037 da Vara Cível de Campina Grande do Sul/PR, em que é exequente ROCHA FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Consta na matrícula de número 37.985 do Registro de Imóveis da Comarca de Fazenda Rio Grande/PR: AV-01: FAIXA NÃO EDIFICÁVEL; AV-03: AVERBAÇÃO DE ACORDO COM O ART. 828 DO CPC extraída dos autos nº 0003393-97.2020.8.16.0037 da Vara Cível de Campina Grande do Sul/PR, em que é exequente ROCHA FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Consta na matrícula de número 37.987 do Registro de Imóveis da Comarca de Fazenda Rio Grande/PR: AV-01: FAIXA NÃO EDIFICÁVEL; AV-03: AVERBAÇÃO DE ACORDO COM O ART. 828 DO CPC extraída dos autos nº 0003393-97.2020.8.16.0037 da Vara Cível de Campina Grande do Sul/PR, em que é exequente ROCHA FORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO NO LEILÃO: O pagamento deverá ser realizado à vista pelo arrematante, alternativamente, o valor da arrematação poderá ser quitado no prazo de até 15 dias, mediante caução idônea, prestada no ato, equivalente a 25% do valor da arrematação. Na hipótese do arrematante deixar de quitar o valor no prazo de 15 dias, perderá o valor da caução, tornando sem efeito a arrematação e retornando o bem à novo leilão, dos quais não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. Nos pagamentos via guia judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, devendo o arrematante observar os prazos estabelecidos no presente edital.

PROPOSTA PARCELADA: O interessado em adquirir o(s) bem(ns) em prestações poderá apresentar por escrito, antes da realização do leilão, proposta para pagamento parcelado nos termos do art. 895 do CPC, com entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento) da arrematação e saldo parcelado em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo índice do TJ/PR (Média IGP/INPC), e garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (CPC, art. 895, § 7º). No caso de atraso no pagamento de qualquer das parcelas, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

CONDIÇÕES GERAIS: Os bens serão vendidos livre de dívidas e ônus de acordo com o art. 130 § único do Código Tributário Nacional. Eventuais débitos de condomínio serão de responsabilidade do arrematante, exceto em processo cujo objeto seja a cobrança de taxas condominiais do próprio bem arrematado, situação em que o arrematante arcará apenas com o valor do débito de taxas condominiais (inclusive valores eventualmente cobrados em outros processos, bem como valores que nem mesmo sejam objeto de cobrança judicial) que eventualmente supere o valor da arrematação, ou seja, em tal hipótese ficará o arrematante responsável pelo pagamento do valor resultante da diferença, se houver, entre o valor do débito das taxas condominiais, e o valor da arrematação. Os bens serão vendidos no estado que se encontram, inexistindo garantia sobre os mesmos, assumindo o arrematante a retirada do(s) bem(ns), posse no imóvel, impostos e taxas que recaírem sobre os bens para transferência junto aos órgãos competentes. Para o(s) imóvel(is) a venda será *ad corpus*, devendo o interessado certificar-se de suas condições antes de ofertar seu lance. O arrematante assume a responsabilidade por eventual regularização que se fizer necessária. Deverá também cientificar-se previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal aos imóveis, no tocante ao uso do solo ou zoneamento, passivo ambiental, e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar em decorrência da arrematação do(s) imóvel(is). O arrematante deve certificar-se do estado de ocupação do imóvel.

DESPESAS: Caberá ao arrematante arcar com o custo de 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.

LEILOEIRO: Elton Luiz Simon, Leiloeiro Público Oficial, Jucepar 09/023-L, fone (46) 3225-2268, www.simonleiloes.com.br o qual perceberá por seu ofício a seguinte remuneração: 5% do valor da arrematação. Em caso de remição, pagamento, acordo ou parcelamento do débito no período de dez dias úteis que antecedem ao leilão, a parte executada deverá pagar, a título de ressarcimento das despesas do leiloeiro em pré-liquidação, 2% (dois por cento) sobre o valor atribuído ao(s) bem(ns), a menos que a quantia represente mais de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), fixado como teto. Idêntica solução se aplica aos casos em que as partes, ao iniciarem tratativas para formulação de acordo, requererem, em conjunto ou separadamente, a suspensão da hasta ou qualquer dilação que impeça sua realização. Nos casos anteriores, o(s) bem(ns) só serão retirados do leilão na hipótese de a parte executada depositar em juízo o valor correspondente às respectivas despesas porquanto estas seriam quitadas com o produto de eventual arrematação, ou quando houver acordo expresso com o leiloeiro, devidamente comprovado nos autos.

INTIMAÇÃO IMÓVEL: Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) executado(s) cônjuge(s), condômino(s), coproprietário(s), usufrutuário(s), credor(es) hipotecário(s), fiduciário(s) e demais credores de acordo com o art. 889 do CPC.

OBS: O juízo responsável pela designação da hasta pública ou o leiloeiro público oficial não serão responsabilizados por qualquer dano, prejuízo ou perda no equipamento do usuário causados por quedas ou falhas no sistema, no servidor ou na internet, posto que a internet e o site do leiloeiro são apenas facilitadores de oferta. A comissão do leiloeiro NÃO INTEGRA O VALOR DO LANCE. Ou seja, além do valor ofertado em leilão o arrematante deverá realizar o pagamento da

comissão do leiloeiro.

Cabe ao interessado acessar o site com antecedência para acompanhar o andamento e encerramento do leilão no site do leiloeiro. O(s) bem(ns) que não for(em) objeto de arrematação no decorrer do leilão judicial poderão ser apregoados novamente (repassados) ao final do evento, na mesma data.

Campina Grande do Sul/PR, 5 de fevereiro de 2026.

Juiz(a) de Direito (Substituto(a))