



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

EDITAL DE HASTA PÚBLICA E INTIMAÇÃO

O Meritíssimo Juiz de Direito, Dr. Marcelo Mazzali, FAZ SABER a todos que virem o presente ou dele tiverem conhecimento que tramitam pelo sistema PROJUDI e nesta Secretaria Unificada das Varas de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba – 3ª Vara os autos de EXECUÇÃO FISCAL n.º **0018595-68.2010.8.16.0004**, em que é exequente **MUNICÍPIO DE CURITIBA** e executado **Jorasa Incorporações e Empreendimentos Ltda**, nos quais será levado a público leilão o bem abaixo descrito, na forma que segue:

1º LEILÃO: 17 de Novembro de 2025, às 14:00 horas;

2º LEILÃO: 27 de Novembro de 2025, às 14:00 horas.

DO LEILÃO: No 1º leilão será aceito lance igual ou superior ao valor da avaliação, prevalecendo o maior. Caso não haja licitante, será realizado o 2º leilão, ocasião em que será aceito lance igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação.

Não sendo o(s) bem(ns) adquirido(s) em leilão, com base nos princípios da celeridade e economia processual, e ainda, visando aproveitar os atos já empregados na divulgação das hastas, o(s) bem(ns) penhorados(s) serão automaticamente incluídos e ofertados em Venda Direta pelo período de 90 (noventa) dias corridos, através do sítio eletrônico do leiloeiro nomeado, ao primeiro interessado que ofertar proposta nas mesmas condições do segundo leilão, será considerado vencedor aquele que oferecer o lance primeiro.

DA MODALIDADE DO LEILÃO: O leilão será realizado na modalidade eletrônica pelo *site*, onde serão efetuados os lances eletrônicos.

DO LEILOEIRO: **Adriano Melniski** – Matrícula nº 07/010-L - JUCEPAR, devidamente nomeado pelo Juízo. Maiores informações no *site* www.amleiloeiro.com.br ou no(s) telefone(s): (41) 99545-1962

DA FORMA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

A arrematação far-se-á com dinheiro preferencialmente à vista, com possibilidade de parcelamento.

Na hipótese do lance para pagamento parcelado ser superior ao lance para pagamento à vista, deverá o Sr. Leiloeiro consultar o juízo para análise daquele que será considerado vencedor.

a) À VISTA: Ao optar pelo pagamento à vista do valor do lance, o arrematante, no ato da arrematação, deverá efetuar, diretamente ao leiloeiro ou mediante guia judicial, o pagamento da integralidade do valor do lance.

b) PARCELADO: Ao optar pelo pagamento parcelado, o licitante, no ato da arrematação deverá efetuar, diretamente ao leiloeiro ou mediante guia judicial, o pagamento do valor mínimo correspondente a 25% (vinte e cinco) do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em, **no máximo 15 parcelas** (art. 895, §1º do Novo Código de Processo Civil) iguais, mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias corridos, contados da data da arrematação, e atualizadas mensalmente (*pro rata die*) pela média do INPC+IGP-DI, que deverão ser pagas mediante guia de depósito judicial vinculada aos autos a que se refere o bem arrematado.

Caso o vencimento de alguma parcela recaia em final de semana ou feriado, o mesmo ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente.

A arrematação de bem imóvel mediante pagamento parcelado do valor da arrematação, nos termos previstos neste edital, será garantida por hipoteca gravada sobre o próprio imóvel arrematado, ficando o arrematante como fiel depositário do bem a partir da expedição de carta



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

de arrematação, quando o arrematante passará a arcar com todos os custos do imóvel arrematado (taxas de condomínio, IPTU, ITR, despesas com manutenção, dentre outros).

Em caso de arrematação de bens móveis mediante pagamento parcelado, o r. juízo poderá condicionar a entrega do bem à quitação de todas as parcelas ou ao oferecimento de caução idônea a ser analisado no caso concreto.

O inadimplemento de qualquer parcela implicará o vencimento antecipado das demais, com incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre a soma das parcelas inadimplidas com as parcelas vincendas (conforme art. 895 §4º do Novo Código de Processo Civil), facultando-se ao exequente a opção entre a resolução da arrematação ou execução do valor devido, na forma do artigo 895, §5º do CPC. Caso seja pleiteada a resolução da arrematação, o arrematante, sem prejuízo das demais sanções previstas na lei e/ou neste edital, assim como sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos, perderá o sinal de negócio já pago. Caso seja pleiteada a execução, todas as parcelas vincendas vencerão antecipadamente à data da parcela inadimplida, incidindo sobre o montante devido a multa prevista no art. 895 §4º do Código de Processo Civil, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A remuneração do leiloeiro será devida observadas as seguintes hipóteses: **a)** em caso de arrematação, comissão de 5% sobre o valor da alienação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor oferecido, o que deverá ser informado previamente aos interessados; **b)** em caso de acordo ou remição após a alienação, comissão de 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo executado; **c)** em caso de desistência, anulação da arrematação, resultado negativo da hasta pública, ou acordo, remição ou perdão da dívida após publicação do edital e antes da realização do ato, somente será efetuado o ressarcimento das despesas realizadas para a efetivação do leilão, bem como com a remoção, guarda e conservação do bem, devidamente comprovados. Em qualquer caso de invalidade da venda, serão devolvidos os valores pagos pelo adquirente.

DAS CONDIÇÕES GERAIS: 1) Tratando-se a alienação judicial de hipótese de aquisição originária da propriedade pelo adquirente, o(s) bem(s) será(ão) entregue(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, inclusive o(s) de natureza fiscal (conforme art. 130, § único do CTN e de natureza *propter rem* (conforme art. 908, §1º do CPC). 2) A responsabilidade do arrematante é restrita ao preço e custas da arrematação, tributo relativo à respectiva aquisição, comissão do leiloeiro e eventuais custas para levantamento das restrições registrais e imissão na posse, de modo que, satisfeitas tais obrigações, a ele os bens serão entregues livres de quaisquer dívidas ou ônus, observando-se o preconizado no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. 3) O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), sendo responsabilidade do(s) interessado(s) realizar prévia vistoria com o(s) depositário(s) indicado(s). 4) Correrão por conta do adquirente as despesas inerentes à eventual regularização, transferência e expedição de carta de arrematação. 5) No caso de bem(ns) móvel(is), o adquirente arcará com o imposto ICMS incidente sobre a venda, bem como deverá promover a remoção no prazo de até 48 horas, contados da sua notificação para tanto, sob pena de arcar com os custos do depositário. 6) No caso de bem(ns) imóvel(is), a venda será feita em caráter *ad corpus*, respondendo o adquirente com os custos inerentes à imissão na posse. 7) Em caso de inadimplemento dos valores devidos pelo licitante vencedor, inclusive da comissão do leiloeiro, ficará o mesmo sujeito às penalidades previstas no art. 895, §4º e art. 897, do Código de Processo Civil, bem como às demais sanções previstas em lei. 8) Caso não haja expediente nas datas designadas, o(s) ato(s) fica(m) transferido(s) para o próximo dia útil, no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

mesmo horário e local. 9) O leiloeiro, por ocasião do leilão, fica desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume ser de conhecimento de todos os interessados.

DESCRIÇÃO DO BEM: Lote de terreno urbano, mais precisamente o lote “B-4”, que é remanescente da subdivisão do “Lote B”, situado no bairro Fazendinha, Curitiba-PR, sem benfeitorias, de formato irregular, posição meio de quadra, localizado no lado par da Rua Rezala Simão e distante 50,00 m da Rua Dionira Moleta Klemtz, medindo 324,00 m de frente para a Rua Rezala Simão; do lado direito de quem da referida rua olha o imóvel, mede 15,12 m, onde confronta com o lote fiscal 67-019-055.000; do lado esquerdo, mede 26,59 m, onde confronta com o lote 67-032-010.000; nos fundos mede 305,22 m, onde confronta com os lotes B-2 e B3, fechando o perímetro e perfazendo a área total de 5.497,22 m²; com a indicação fiscal nº 67.019.060 e inscrição imobiliária nº 42.0.0001.0730.00-0; com matrícula nº 84.501 do Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição de Curitiba-PR.

Da localização do bem: O bem está situado na Rua Rezala Simão, nº 1450, bairro Fazendinha, Curitiba-PR. O logradouro em questão possui intenso fluxo de veículos e se constitui numa das principais vias de ligação entre os bairros Santa Quitéria e Fazendinha, bem como conexão entre os bairros Campo Comprido e Portão. Observa-se congestionamentos no trânsito no horário aproximado das 18h00 às 19h00, de segunda a sexta-feira. A via possui pavimentação asfáltica de boa qualidade. Nas proximidades há moradias de médio padrão e condomínios residenciais de alto padrão. O comércio na região é crescente e conta com empreendimentos nos mais diversos seguimentos, tais como: posto de combustíveis; escolas pública e particular; farmácias, oficinas mecânicas de automóveis; loja de autopeças; mercados, clínica veterinária, dentre outros. A região é atendida pelos serviços públicos, tais como transporte público, energia elétrica, água tratada, coleta de esgoto e de lixo domiciliar. Na referida via passam ônibus de diversas linhas do transporte público municipal e, ainda, nas proximidades está localizado o terminal de ônibus chamado “Terminal do Fazendinha”, onde é possível realizar conexões com ônibus para demais regiões da cidade.

Das demais características do bem: Oriundo da subdivisão do “Lote B”, o “lote B-4”, objeto da presente constrição judicial, é um lote de terreno de formato irregular, cuja forma se assemelha a um retângulo com uma cunha em seu lado esquerdo; sem benfeitorias; está localizado paralelamente à Rua Rezala Simão e ao “lote B-2”, o qual também é oriundo da subdivisão do “Lote-B” e no qual foi construído o condomínio residencial “Solarium Residence”. O “Lote B-4” tem posição “meio de quadra” e está em nível acima ao da Rua Rezala Simão, sendo que, em seu ponto mais alto, a diferença entre o nível do terreno e o do logradouro é superior a 03 (três metros), além de a Rua Rezala Simão apresentar declive no sentido da Rua Dionira Moleta Klemtz; como está localizado entre a Rua Rezala Simão e o “Lote B-2”, parte do “lote B-4” é utilizada como acesso ao “Lote B-2”, no qual foi construído o condomínio “Solarium Residence”, mas não foram localizados registros sobre eventuais servidão ou passagem forçada; além disso, foram visualizados sinais sugestivos de que o responsável pelo “lote B-3”, indicação fiscal nº 67019059, o qual está vazio, teria, supostamente, realizado o cercamento da área aproximada de 348,96 m² (medidas aproximadas de 23,08 m na frente e nos fundos; e 15,12 m nas duas laterais) pertencente ao “lote B-4”, o que resultou na aparência de que o “lote B-3”, encravado, possui acesso independente para a Rua Rezala Simão, mas não foram encontrados registros desta cessão de área do “lote B-4” para o “lote B-3”; finalmente, o imóvel objeto da constrição judicial é gravado como “atingido por faixa não edificável”, havendo inclusive a informação de que é “totalmente atingido” pelo novo alinhamento da Rua Rezala Simão, o que impossibilita a edificação de qualquer construção no lote de terreno ora penhorado. **Matrícula nº 84.501** do Registro de Imóveis da 6ª Circunscrição de Curitiba/PR.

Valor primitivo em 20/06/2023: R\$ 7.755.525,45 (sete milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e vinte e cinco Reais e quarenta e cinco centavos)



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

VALOR DO BEM ATUALIZADO EM 01/10/2025: R\$ 8.553.886,90 (oito milhões, quinhentos e cinquenta e três mil, oitocentos e oitenta e seis reais e noventa centavos)

DÉBITO EXECUTADO NO PROCESSO: R\$ 12.786,98 (doze mil, setecentos e oitenta e seis reais e noventa e oito centavos), atualizado até 13/10/2025, a ser acrescido de custas processuais e honorários advocatícios.

DEPOSITÁRIO: Depositário Público da Capital, Hamilton L Paese.

ÔNUS: R.20/84.501 – Penhora expedida pela Secretaria Unificada das Varas de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba – 1ª Vara, referente aos autos de Execução Fiscal nº 0001845-15.2019.8.16.0185; **R.21/84.501** – Penhora expedida pela Secretaria Unificada das Varas de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba – 1ª Vara, referente aos autos de Execução Fiscal nº 0005184-16.2018.8.16.0185; **AV.22/84.501** – Indisponibilidade de bens – Expedida pela 1ª Vara Cível de Curitiba, referente aos autos nº 0027258-49.2009.8.16.0001; **R.23/84.501** – Penhora expedida pela 1ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba, referente aos autos de Execução Fiscal nº 0006687-77.2011.8.16.0004; **R.25/84.501** – Penhora expedida pela Secretaria Unificada das Varas de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba – 3ª Vara, referente aos autos de Execução Fiscal nº 0007649-87.2022.8.16.0013; **AV.26/84.501** – Indisponibilidade de bens – Expedida pela 2ª Vara Cível e da Fazenda Pública de Araucária, referente aos autos nº 0009928-10.2022.8.16.0025; **R.27/84.501** – Penhora expedida pela 3ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba, referente aos autos de Execução Fiscal nº 0011733-97.2023.8.16.0013

RECURSOS OU PROCESSOS PENDENTES SOBRE OS BENS A SEREM LEILOADOS:

Há Pendência de IPTU Referente ao ano de 2010 no valor de R\$ 6.983,99 – autos sob nº – 0006687-77.2011.8.16.0004 da 1ª Vara de Execuções Fiscais Municipais;
Há Pendência de IPTU Referente ao ano de 2012 no valor de R\$ 2.518,57 – autos sob nº – 0009211-13.2016.8.16.0185 da 1ª Vara de Execuções Fiscais Municipais;
Há Pendência de IPTU Referente ao ano de 2015 no valor de R\$ 6.581,45 – autos sob nº – 0009211-13.2016.8.16.0185 da 1ª Vara de Execuções Fiscais Municipais;
Há Pendência de IPTU Referente ao ano de 2016 no valor de R\$ 70.416,37 – autos sob nº – 0004937-69.2017.8.16.0185 da 1ª Vara de Execuções Fiscais Municipais;
Há Pendência de IPTU Referente ao ano de 2017 no valor de R\$ 72.976,42 – autos sob nº – 0005184-16.2018.8.16.0185 da 1ª Vara de Execuções Fiscais Municipais;
Há Pendência de IPTU Referente ao ano de 2018 no valor de R\$ 72.937,12 – autos sob nº – 0001845-15.2019.8.16.0185 da 1ª Vara de Execuções Fiscais Municipais;
Há Pendência de IPTU Referente ao ano de 2020 no valor de R\$ 32.161,42 – autos sob nº – 0013096-90.2021.8.16.0013 da 3ª Vara de Execuções Fiscais Municipais;
Há Pendência de IPTU Referente ao ano de 2021 no valor de R\$ 32.707,70 – autos sob nº – 0007649-87.2022.8.16.0013 da 3ª Vara de Execuções Fiscais Municipais;
Há Pendência de IPTU Referente ao ano de 2022 no valor de R\$ 30.294,30 – autos sob nº – 0011733-97.2023.8.16.0013 da 3ª Vara de Execuções Fiscais Municipais;
Há Pendência de IPTU Referente ao ano de 2023 no valor de R\$ 31.932,02 – autos sob nº – 0004768-04.2025.8.16.0185 da 2ª Vara de Execuções Fiscais Municipais;
Há Pendência de IPTU Referente ao ano de 2024 no valor de R\$ 34.652,18 – autos sob nº – 0004768-04.2025.8.16.0185 da 2ª Vara de Execuções Fiscais Municipais;

INTIMAÇÕES: Fica(m) o(s) executado(s), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(is), bem como o(s) corresponsável(is), cônjuge, herdeiro(s) e/ou sucessores,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

senhorio(s) direto(s), depositário(s) e credor(es) preferencial(is), por meio deste devidamente intimado(s), caso não o seja(m) por qualquer outro meio legal.

DADO E PASSADO nesta cidade de Curitiba, Estado do Paraná, aos 22 dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte um. Eu, Adriano Melniski, Leiloeiro Oficial, o digitei.

Rodrigo Diego Santa Ritta
Chefe de Secretaria