

**EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR**

**PRAZO:** A PARTIR DO DIA **06 DE MARÇO DE 2025 ÀS 17:00H** - prazo de 120 dias para apresentação de propostas.

**LOCAL:** [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br).

Nos termos do art. 880 e seguintes do Código de Processo Civil, FAZ SABER, a quantos que o presente virem ou dele tiverem conhecimento que até o dia **04/07/2025 às 17:00h**, estará aberto prazo para recebimento de propostas de compra dos bens penhorados no processo abaixo relacionado em trâmite perante 3ª Vara Cível da Comarca de Ponta Grossa/PR. As propostas deverão ser encaminhadas ao Leiloeiro Oficial credenciado perante o TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, Sr. JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR - JUCEPAR 20/323-L , através do e-mail: [contato@valeroleiloes.com.br](mailto:contato@valeroleiloes.com.br), com cópia para [juridico@valeroleiloes.com.br](mailto:juridico@valeroleiloes.com.br). O valor da última proposta recebida será disponibilizado no portal [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br).

**PROCESSO:** 0036199-45.2020.8.16.0019 – 3ª Vara Cível da Comarca de Ponta Grossa/PR.

**EXEQUENTE:** Jardins Condomínio E Lazer-Condomínio Fiori (CPF Nº24.835.067/0001-04).

**EXECUTADO:** Luiz Antonio De Lima (CPF Nº 069.395.949-57)

**INTERESSADOS:** Caixa Econômica Federal (CPF nº 00.360.305/0001-04 ).

**DO BEM: IMÓVEL:** DIREITOS QUE O EXECUTADO POSSUI DECORRENTES DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE O: IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 314 (TREZENTOS E QUATORZE), BLOCO 3, TÉRREO, DO JARDINS CONDOMÍNIO E LAZER - CONDOMÍNIO FIORI, COM ENTRADA PELA RUA SEZINHO MATTOS DE SOUZA, 553, COM A ÁREA ÚTIL DE 38,66 METROS QUADRADOS, ÁREA PRIVATIVA CONSTRUÍDA DE 44,60 METROS QUADRADOS, área comum construída de 3,95 metros quadrados, perfazendo a área real construída de 48,55 metros quadrados, vaga de estacionamento descoberta de 9,90 metros quadrados, fração ideal do solo de 0,006085 e quota de terreno de 61,31 metros quadrados, com direito de uso exclusivo da área de serviço e jardim descoberto privativo localizado no térreo com 21,41 metros quadrados, no lote de terreno denominado B/3R – 1 (B barra três R traço um), oriundo da subdivisão do lote B/3R da quadra s/nº , de forma irregular, quadrante N-0, situado anexo a Vila Margarida, Bairro das órfãs, distante 112,72 metros da Rede Ferroviária Federal S.A, medindo 130,61 metros de frente para a Rua Sezinho Mattos de Souza, do lado par, confrontando de quem da rua olha, do lado direito, com o prolongamento da Rua O, onde faz esquina e mede 59,27 metros, daí faz ângulo obtuso para dentro, medindo mais 25,50 metros, pela faixa de regularização do Arroio da Madureira, e com o lote nº 12, da quadra nº 37 , do Jardim Palmeiras, de propriedade de João Francisco da Cruz, do lado esquerdo, com o lote B/3R-4 , de propriedade de Arena Transporte Terraplanagem e Pavimentação Ltda., onde mede 22,00 metros, daí faz ângulo reto para fora, medindo mais 14,00 metros de com novo Transporte lote B/3R-4 propriedade de Arena

 Tel: 3003-0321

 [contato@valeroleiloes.com.br](mailto:contato@valeroleiloes.com.br)

 [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br)

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

Pavimentação Ltda., Terraplanagem reto ângulo dentro, em direção ao fundo, medindo mais 54,48 metros com parte e para do lote B/3R-3, de propriedade do Condomínio Residencial Le Majestic, de fundo, com o lote B/3R-2, de propriedade de Baucon Empreendimentos e Construções Ltda., onde mede 126,08 metros, com a área total de 10.078,31 metros quadrados. Matrícula 22.878 do 3º CRI de Ponta Grossa - São Paulo.

**ÔNUS:** AV1 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM FAVOR DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -CEF

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais) em fevereiro/2023.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Sezinho Mattos de Souza, 555 Ap 314, Bl 3, Jardins Cond. e Lazer Cond. Fiori - Órfãs - PONTA GROSSA/PR - CEP: 84.015-126

**OBSERVAÇÃO:**

**01** - Consta nos autos a Decisão de Mov. 214.1 e 285.1 que será de responsabilidade do arrematante arcar com as despesas condominiais anteriores à arrematação e que o bem não poderá ser alienado por valor inferior ao devido junto à financeira, que, conforme informação prestada pelo credor fiduciário, perfaz o montante de R\$ 100.138,88 (cem mil, cento e trinta e oito reais e oitenta e oito centavos) em 07/2023, de acordo com a planilha de cálculos juntada na mov. 227.

**02** - Consta no Acórdão de Mov. 240.3 reconhecimento da preferência do crédito condominial em detrimento da Instituição Financeira, credora fiduciária.

**REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO NA ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR E DISPOSIÇÕES GERAIS:**

**1 - PRAZO:**

O procedimento para a realização da venda POR INICIATIVA PARTICULAR por intermédio do LEILOEIRO OFICIAL **JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR**, o qual empreenderá esforços para apresentar propostas com o melhor preço, no prazo de 120 dias.

**2 - VALOR MÍNIMO DE PROPOSTAS E VALOR MÍNIMO DE VENDA:**

O valor mínimo para a alienação será de **64,60% (sessenta e quatro vírgula sessenta por centos)**, correspondente ao valor de **R\$ 100.130,00 (cem mil, cento e trinta reais)**;

**3 - DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:**

A comissão de **5%** (cinco por cento) devida ao Leiloeiro nomeado, calculada sobre o valor da alienação levada a cabo pelo Leiloeiro nomeado, a cargo do proponente adquirente.

**4 – ACORDO, REMIÇÃO OU PAGAMENTO DE DÍVIDA:**

A comissão será devida no percentual de **2%** (dois por cento), a ser pago pelo exequente em caso de adjudicação; pago pelo executado em caso de remição; e/ou pago pelas partes em caso de acordo após a realização de leilão ou alienação positiva, salvo disposição diferente no termo de acordo.

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

#### **5 - TRIBUTOS:**

O adquirente ficará isento dos tributos relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, bem assim os relativos às taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens ou a contribuições de melhoria da União, Estado e Município, estejam ou não inscritos em dívida ativa, nos termos do Art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

#### **6 - PRAZO DO PROCEDIMENTO:**

Defiro ao leiloeiro nomeado o prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos para a alienação dos bens, podendo ser prorrogável, excepcionalmente, a seu requerimento e a critério do Juízo. As propostas deverão ser encaminhadas diretamente ao leiloeiro a partir do dia 06/05/2025 - data esta em que o procedimento ter se-á por aberto, até o dia 04/07/2025, às 17h00 - horário de Brasília (data e horário de seu encerramento), através, preferencialmente, do site [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), dos e-mails: [contato@valeroleiloes.com.br](mailto:contato@valeroleiloes.com.br) e dos fones (11) 3003-0321. Eventuais propostas que forem apresentadas diretamente ao processo não serão conhecidas.

#### **7 - DA FORMA DE PAGAMENTO:**

a) À VISTA, no prazo máximo e improrrogável de 24 horas a contar da intimação da homologação da proposta vencedora.

b) À PRAZO, há possibilidade de pagamento em parcelas, 30% (trinta por cento) do valor de entrada e o saldo em duas prestações, em trinta e sessenta dias a partir do pagamento da entrada. As parcelas terão incidência de atualização monetária Índice deste Egrégio Tribunal. Havendo mora, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4o, do CPC, em benefício da credora. Ocorrendo inadimplência, que se caracterizará após 30 dias do vencimento de parcela não paga, a alienação será desfeita e as parcelas pagas não serão devolvidas, ficando em proveito da execução;

#### **8- DO DEFERIMENTO DA ALIENAÇÃO:**

A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se:

I - a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel;

II - a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel, nos termos do § 2º do art. 880 do CPC.

#### **9 - DISPOSIÇÕES FINAIS:**

Deverá constar nas propostas, em arquivos digitalizados com imagens legíveis, para fins de cadastro pelo Leiloeiro, cláusula específica de que o licitante está prestando as informações com veracidade, na forma da lei, sob pena de caracterização de crime, valendo o simples recebimento do e-mail como prova para este fim. Os seguintes documentos deverão integrar as propostas:

- A. Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos);
- B. Cadastro de pessoa física (CPF);
- C. Comprovante de estado civil;
- D. Comprovante de residência em nome do interessado e;
- E. Contrato social e alterações, na hipótese de se tratar de pessoa jurídica.

Alternativamente, os citados documentos, em cópias autenticadas, poderão ser encaminhados no endereço físico informado pelo corretor e constante em seu site eletrônico. A maior proposta recebida durante o período estipulado para venda dos bens ficará visível no portal [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br) a fim de que qualquer outro interessado possa suplantá-la, no prazo retro estabelecido.

No dia 04/07/2025, após o horário estipulado (17h00 – horário de Brasília), o Leiloeiro nomeado deverá reduzir a termo todas as propostas e apontar a melhor (observando as condições a seguir descritas), lavrando, enfim, o respectivo Auto Positivo de Alienação por Iniciativa Particular, para oportuna ratificação pelo Juízo, apondo sua assinatura digital na condição de representante do(s) proponente(s) e dando por encerrado o ato.

A proposta de maior valor dentre as que atingirem o valor mínimo estabelecido pelo Juízo será aceita. Sendo do mesmo valor, a proposta à vista sempre prevalecerá em face daquela feita para pagamento em prestações. Dentre as propostas parceladas, prevalecerá aquela de maior valor e, dentre as de idêntico preço, aquela que contemple o menor número de parcelas. A apresentação de qualquer proposta implicará declaração tácita de que o licitante está ciente das regras da alienação por iniciativa particular ora estampada e das penalidades a que se sujeita em caso de descumprimento.

A alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem satisfeitas as condições exigidas pelo Juízo; se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo Juízo como vil; e nos casos de ausência prévia de notificação da alienação ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que se não seja de qualquer modo parte na execução.

**O adquirente ficará responsável pelo pagamento remanescente de dívidas condominiais anteriores à arrematação e eventual saldo devedor do contrato de alienação fiduciária firmado junto à Caixa Econômica Federal que recai sobre o imóvel.**

Ponta Grossa/PR, 28 de fevereiro de 2025.

**Poliana Maria Cremasco Fagundes Cunha Wojciechowski**  
**Juíza do Trabalho Substituta**



**José Valero Santos Júnior**  
**Leiloeiro Credenciado – JUCEPAR 20/323-L**

◆ Tel: 3003-0321  
◆ contato@valeroleiloes.com.br  
◆ www.valeroleiloes.com.br

**Siga nossas Redes Sociais:**  
◆ ◆ ◆  
**valeroleiloes**