



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE PALMEIRA

VARA CÍVEL DE PALMEIRA - PROJUDI

Avenida 7 de Abril, 571 - Centro - Palmeira/PR - CEP: 84.130-000 - Celular: (42) 99870-2096 - E-mail: plme-ju-ec@tjpr.jus.br

**EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR E INTIMAÇÃO
COM PRAZO DE DILAÇÃO DE 20 (VINTE) DIAS.**

VARA CÍVEL DA COMARCA DE PALMEIRA (PR). Avenida 7 de Abril, nº 571, Palmeira (PR). CEP 84130-000. Telefone: (42) 99870-2096. E-mail: plme-ju-ec@tjpr.jus.br. A Excelentíssima Senhora Juíza Substituta, Priscila Gabriely Jorge, faz saber a todos que lerem o presente edital, ou que dele tiverem conhecimento, que fará realizar alienação judicial por iniciativa particular, na forma regulada por este ato convocatório e de acordo com as regras dos artigos 880 e ss., do Código de Processo Civil, c/c artigos 386 e ss., do Código de Normas para o Foro Judicial – CNFJ (Provimento nº 282, de 10 de outubro de 2018, da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná), c/c artigos 117 e ss., do Decreto-Lei nº 7.661/1945. **MASSA FALIDA DE FRANCISCO CHEROBIM E FILHOS LTDA. Processo nº 0000220-62.2001.8.16.0124** em trâmite eletrônico do PROJUDI/TJ/PR (<https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/>). **Processos em apenso /dependentes:** 0000893-06.2011.8.16.0124 e 0000189-47.1998.8.16.0124. **Recursos pendentes:** não há. **ADMINISTRADOR JUDICIAL:** Maurício de Paula Soares Guimarães. OAB/PR 14.392. Avenida João Gualberto, nº 1881, salas 1201, 1002 e 1203. Curitiba (PR). CEP 80030-001. Fone: (41) 3402-3800. Site: <https://www.guimaraesebordinhao.adv.br/>. **LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL:** JORGE FERLIN DALE NOGARI DOS SANTOS. Matrícula 606/98 (JUCEPAR). Rua Chanceler Lauro Muller, nº 35, Bairro Parolin. Curitiba (PR). CEP 80220-330. Fones: (41) 3333-1515 e (41) 3333-2020. WhatsApp: (41) 99255-4592. E-mail: gerencia@nogari.com.br. Site: www.nogarileiloes.com.br. **DO BEM:** o objeto da alienação é o bem imóvel descrito na matrícula nº 2.770, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira (PR), constituído pelo terreno urbano com área total de 1.008,00m² (um mil e oito metros quadrados), localizado na Vila Maria, subúrbio desta cidade (Palmeira), medindo trinta e um metros e oitenta centímetros (31,80) de frente para a rua sem denominação; quarenta (40,00) metros do lado direito para rua sem denominação; quarenta (40,00) metros do lado esquerdo, confrontando com o Arroio do Matadouro Municipal e dezoito metros e sessenta centímetros (18,60) nos fundos, confrontando com a Fundação do Trabalhador Rural de Palmeira. Cadastrado sob o nº 0285-02, na Prefeitura Municipal de Palmeira. AV.1/2.770. Averbação da construção de uma casa construída em alvenaria, tipo residencial, com área de 112,00m² (cento e doze metros quadrados). **ÔNUS:** imóvel ocupado. **AVALIAÇÃO** (movimento 185.1): **R\$ 189.293,03** (cento e oitenta e nove mil duzentos e noventa e três reais e três centavos). **PRAZO DE COLETA DE PROPOSTAS:** para a aquisição do bem, os interessados disporão do prazo de **noventa (90) dias** contados da data de expedição deste edital para a apresentação de propostas formais e escritas. **ENVIO DAS PROPOSTAS:** as propostas deverão ser dirigidas ao leiloeiro oficial, apresentadas em meio físico, no endereço do postal do mesmo ou, alternativamente, remetidas em meio digital ao endereço eletrônico adm@nogari.com.br, em formato PDF (Portable Document Format), sem rasuras e legíveis. **DOCUMENTOS MÍNIMOS NECESSÁRIOS:** sob pena de não serem conhecidas e encaminhadas aos autos do processo, os proponentes deverão, obrigatoriamente, apresentar juntamente com a proposta, os seguintes documentos: (a) documento de identificação pessoal com foto e CPF, em caso de pessoa física; (b) atos constitutivos atualizados, em caso de pessoa jurídica; (c) documento de identificação pessoal com foto e CPF do sócio e/ou administrador da empresa, em caso de pessoa jurídica; (d) comprovante de inscrição cadastral (CNPJ), em caso de pessoa jurídica; (e) comprovante atualizado de endereço, em ambos os casos (pessoa natural ou jurídica); (f) instrumento de mandato outorgado ao eventual procurador, acompanhado dos documentos de identificação pessoal do mesmo, sem prejuízo dos demais documentos indicados anteriormente. **IMPEDIDOS** : (a) os tutores, dos curadores, os testamenteiros, os administradores ou os liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade; (b) os mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados; (c) o juiz, o membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, o escrivão, o chefe de secretaria e os demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade; (d) os servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta; (e) os leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados; (f) os advogados de qualquer das partes; (g) as pessoas em estado de insolvência; (h) as massas falidas; (i) aqueles que não estiverem na livre administração de seus bens; (j) os incapazes; (k) os relativamente incapazes, sem os respectivos atos de suprimento. **DO PREÇO MÍNIMO:** não serão conhecidas propostas que consignem oferta de pagamento de valor inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação, acrescidas de correção pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, contado desde o dia 22 de outubro de 2021, até a data da proposta. **PRAZO DE PAGAMENTO:** serão admitidas propostas para pagamento à vista ou em parcelas. Neste caso (parcelas), será exigido, no mínimo, 20% (vinte por cento) do preço à vista e o saldo devedor residual deverá ser adimplido em, no máximo, 05 (cinco) parcelas mensais



sucessivas, todas corrigidas, também mensalmente, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC. **FORMA DE PAGAMENTO:** o pagamento do preço, qualquer que seja o prazo, será feito por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, a ser expedida pelo próprio comprador no endereço <https://www.tjpr.jus.br/deposito-judicial>. Não serão conhecidas propostas que não atendam aos critérios e condições fixados neste edital. **PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA:** não serão conhecidas propostas que fixarem prazo de validade inferior a noventa (90) dias. **JULGAMENTO:** será considerada vencedora e, ato contínuo, homologada pelo Juízo Falimentar, a proposta de compra que consignar o maior preço, independentemente do prazo de pagamento e desde que atendido o limite de parcelamento e de preço mínimo fixados neste ato convocatório. Não se harmonizando as propostas com as condições fixadas pelo Juízo para a efetivação da alienação por iniciativa particular, a questão será submetida à apreciação judicial, ouvidas as partes. **GARANTIA:** na hipótese de alienação parcelada o próprio bem será objeto de garantia real, sob a forma de hipoteca judicial. **FORMALIZAÇÃO:** a proposta declarada vencedora será formalizada por termo nos autos do processo. A alienação judicial poderá ser julgada ineficaz: (a) se não forem prestadas as garantias exigidas pelo Juízo; (b) se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; (c) se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo Juízo como vil; d) nos casos de ausência de prévia notificação da alienação das pessoas indicadas no art. 889 do Código de Processo Civil. **COMISSÃO DE LEILOEIRO:** sem prejuízo do preço e das demais despesas decorrentes de lei e/ou previstas neste edital, o proponente vencedor pagará ao leiloeiro, a título de comissão, o percentual de 05% (cinco por cento) do valor do preço, à vista, até a data de homologação, em espécie e mediante depósito em conta de titularidade do leiloeiro, em atenção às instruções do mesmo. Para os fins de obrigatoriedade de pagamento da comissão, a proposta recebida e inadimplida, instruída com a certidão do Juízo e/ou do próprio leiloeiro e com cópia deste edital, constitui-se em título executivo extrajudicial, dotado de liquidez, certeza e exigibilidade, para todos os fins e efeitos legais, autorizando, inclusive, o protesto. **PENALIDADES AO INADIMPLENTE:** a proposta é irrevogável, não é dado ao proponente a desistência. Em caso de inadimplemento, inclusive da comissão do leiloeiro, ficará o mesmo sujeito às penalidades previstas nos artigos 895, §4º e 897, do Código de Processo Civil, bem como às demais sanções previstas em lei. Na hipótese de inadimplemento, a massa falida também poderá optar pela resolução da alienação ou promover, em face do devedor, a execução do valor devido (artigo 895, §5º, do Código de Processo Civil). Caso seja pleiteada a resolução, o devedor, 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 (entrada) eventualmente já pago. Caso seja pleiteada a execução, incidirá sobre o montante devido a multa prevista no artigo 895, §4º, do Código de Processo Civil, sem prejuízo das demais sanções previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o comprador inadimplente com integralidade das custas processuais, honorários advocatícios e a totalidade da comissão do leiloeiro. O proponente que deixar de efetuar o pagamento também poderá ter seu nome inscrito no Cadastro de Arrematantes Remissos do Poder Judiciário do Estado do Paraná e não poderá mais participar das alienações judiciais pelo período de um ano, podendo, ainda, ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal). **CONDIÇÕES DE ENTREGA DO BEM:** conforme a Resolução nº 236/2016, do CNJ, o bem será alienado e entregue no estado em que se encontra, sendo responsabilidade dos interessados a prévia vistoria e, presumindo-se que, por ocasião das propostas já o tenha feito. A vistoria a que se refere este item, além do estado físico do bem abrange: consulta à matrícula atualizada, consulta da situação fiscal junto à Fazenda Municipal, consulta a eventuais restrições ambientais e de uso e ocupação, consulta ao condomínio edifício de que faça parte o bem. A venda sem dá em caráter *ad corpus* (artigo 500, §3º, do Código Civil), respondendo o adquirente com os custos e despesas inerentes à eventual imissão na posse. Cabe aos interessados a vistoria prévia dos bens se assim entenderem. Eventuais defeitos, ônus ou características, ainda que não observados ou informados neste edital, não se constituem em argumento e/ou justificativa para reclamação ou desistência da proposta. É responsabilidade do licitante vencedor o levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, ainda que não mencionados em edital. Eventuais ônus pecuniários que gravem o bem, desde que anteriores à data de homologação da proposta, serão baixados por ordem do Juízo Falimentar. **DESPESAS E ÔNUS DO LICITANTE VENCEDOR:** serão do licitante vencedor todos os ônus relativos à transferência de propriedade do bem, custos e despesas processuais de expedição de carta de arrematação, ordem de entrega e congêneres. A carta de arrematação não será expedida antes de efetuado o depósito ou prestadas as garantias, do pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas previstas em edital. Serão também do comprador: (a) as despesas cartorárias de transferência, desmembramento e registro de construção eventualmente não averbada; (b) o pagamento do Imposto de Transferência de Bens Imóveis – ITBI, além de outras despesas e tributos relativos à transferência, tais como laudêmio; (c) os débitos de INSS constituídos em razão da construção ou reforma do bem, de obras concluídas ou em andamento, desde que devidamente averbados do Registro de Imóveis competente; (d) as eventuais despesas relativas à restrição imposta por zoneamento ou uso do solo, inclusive aquelas decorrentes da Legislação Ambiental; (e) demais despesas referentes a alvarás, certidões, escrituras e registros, bem como averbação de edificações e benfeitorias eventualmente não registradas ou irregulares, incluindo, ainda, débitos relativos à regularização da denominação do logradouro e numeração predial junto aos órgãos competentes, conforme o caso; (f) despesas cartorárias para registro da Carta de Arrematação; (g)



despesas cartorárias para registro da hipoteca judiciária em caso de venda parcelada do imóvel; (g) despesas cartorárias para cancelamento de constrições incidentes sobre o imóvel (a exemplo de averbações de penhoras, hipotecas e indisponibilidades); (h) outras despesas especificadas no edital; (i) demais despesas atribuídas ao adquirente pela legislação em vigor. Se o imóvel for adquirido durante a locação, o comprador poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência. A denúncia deverá ser exercida no prazo de noventa dias contado do registro da venda, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação, tudo nos termos do art. 8º, caput e § 2º, da Lei 8.245/91. Qualquer controvérsia ou conflito que se estabeleça entre o comprador e o locatário do bem não será dirimida pelo Juízo Falimentar. As anotações de indisponibilidades, penhoras, hipotecas, arrestos ou quaisquer outras averbadas na matrícula do imóvel que constem do edital não isentam o interessado de verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações posteriores ao edital. Qualquer controvérsia ou conflito que se estabeleça entre o comprador e o cartório de registro do bem não será dirimida pelo juízo Falimentar. **ADESÃO IRRESTRITA AO EDITAL:** a adesão ao presente edital e a participação nas alienações judiciais pressupõe irrestrita e irrevogável aceitação das normas e condições descritas neste ato convocatório e nas normativas legais e infralegais aplicáveis à espécie, estas que, ainda que não transcritas neste instrumento, o integram para todos os fins e efeitos de direito. É ônus do interessado que aderir ao presente a sua integral leitura e compreensão. **VISITAÇÃO E VISTORIA:** mediante prévio agendamento de data e horário com o leiloeiro e sua equipe de apoio. **ESCLARECIMENTO DE DÚVIDAS** : com o leiloeiro e sua equipe de apoio. **LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:** Código de Processo Civil (artigos 879 e ss.), Decreto-Lei nº 7.661/1945, Resolução nº 236/2016, do Conselho Nacional de Justiça, Instrução Normativa nº 05/2018 e alterações, da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/PR, Provimento nº 282/2018 e alterações, da Corregedoria Geral da Justiça do TJ/PR, Decreto nº 21.981/1932 e alterações, Instrução Normativa DREI nº 52/2022 e alterações e Lei Estadual nº 19.140/2017 (PR) e alterações. **INTIMAÇÕES:** fica (m) desde logo intimado (s) a (s) falida (s) na (s) pessoa (s) de seu (s) representante (s) legal /legais, bem como corresponsável/corresponsáveis, cônjuge (s), herdeiro (s) e/ou sucessor (es) a qualquer título, o (s) senhorio (s) direto (s), o (s) depositário (s) e o (s) credor (es), o (s) réu (s), credores de toda sorte e o (s) terceiro (s) interessado (s), se porventura não for (em) encontrado (s) para intimação pessoal, postal ou eletrônica. Presumem-se válidas as comunicações e intimações dirigidas ao endereço residencial, profissional e/ou eletrônico declinado nos autos. E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente edital, que será publicado na forma da lei, afixado no lugar de costume (sede do Juízo) e publicado na internet. Palmeira, 29 de novembro de 2022.

Palmeira, 29 de novembro de 2022.

(assinado digitalmente)
Priscila Gabriely Jorge
Juíza Substituta

