

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO PARA A VENDA DE BENS DA
MASSA FALIDA DE AMILTON FRANZOLOSO – FIRMA INDIVIDUAL (CNPJ 75.123.497/0001-34)**

Leilão Exclusivamente Eletrônico
(www.kronbergleiloes.com.br)

Autos de Falência 0001775.62.2000.8.16.0185

A EXMA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA/PR, nomeando o leiloeiro público HELCIO KRONBERG, faz ciência aos interessados que venderá bens da **MASSA FALIDA DE AMILTON FRANZOLOSO – FIRMA INDIVIDUAL**, em LEILÃO PÚBLICO a ser realizado no local, data e horário previstos neste edital, devendo, para tanto, serem observadas as seguintes condições:

1. DATA E HORA:

Primeira Praça/Chamada: **30/01/2026**

Segunda Praça/Chamada: **13/02/2026**

As praças/chamadas previstas neste edital têm início programado para às **10h00min (horário de Brasília)**. Contudo, sendo ofertados diversos bens/lotês na mesma data, o horário de abertura do(s) lote(s) indicado(s) no presente edital poderá ser postergado, permitindo que os licitantes disputem mais de um lote. Por isso, caberá ao interessado acompanhar a abertura de cada lote no site do leiloeiro. Uma vez arrematados todos os bens/lotês, as demais praças previstas neste edital restarão automaticamente canceladas. Na hipótese de suspensão do expediente forense em alguma das datas acima indicadas, o ato será automaticamente suspenso e transferido para primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário, sendo as demais datas mantidas.

2. LOCAL DO LEILÃO: As praças/chamadas previstas neste edital serão realizadas **exclusivamente em ambiente eletrônico, na plataforma Superbid Exchange, com acesso pelo site do leiloeiro www.kronbergleiloes.com.br**, ficando os interessados/licitantes cientes que, ao acessar o referido site e clicar na opção desejada, poderá haver redirecionamento para o site www.kronleiloes.com.br

3. CADASTRO PRÉVIO: Para participar do leilão eletrônico, os interessados deverão cadastrar-se previamente na plataforma de leilões Superbid Exchange, com acesso pelo site do leiloeiro (www.kronbergleiloes.com.br), cadastrando *login* e senha, observadas as regras previstas no referido site. O interessado é o único responsável pelas informações e documentos fornecidos por ocasião do cadastro, respondendo, cível e criminalmente, por eventual informação incorreta. Ao se cadastrar e participar do leilão, o licitante adere integralmente às condições do mesmo, principalmente às condições previstas no presente edital. Os lances ofertados são irrevogáveis e sem direito ao arrependimento, ocorrendo por conta e risco do usuário (*art. 13, § único e art. 32, ambos da Resolução 236/2016 do CNJ*).

4. PROCEDIMENTO PARA O REGISTRO DE LANCES: Tendo em vista as praças/chamadas serem realizadas exclusivamente em ambiente eletrônico, serão aceitos lances desde a inserção do leilão no site do leiloeiro até o encerramento do ato. No(s) dia(s) indicado(s) no presente edital, a qualquer momento a partir dos horários fixados, será automaticamente iniciada a contagem regressiva de 180 segundos, sendo possível ofertar lances até o término da contagem, correndo por conta e risco do licitante a decisão de inserir lance nos segundos finais, em razão de possível instabilidade do sistema/internet. A cada lance inserido durante a contagem regressiva, o sistema automaticamente iniciará nova contagem de 180 segundos. Finalizada a contagem regressiva sem que novos lances sejam inseridos, o leilão será considerado finalizado/encerrado. O valor do primeiro lance a ser inserido deverá respeitar o valor mínimo previsto para o respectivo leilão (*lance inicial*). O valor dos demais lances deverá ser em valor superior aos lances anteriormente inseridos no sistema, observado o incremento previsto. Os atos realizados eletronicamente ficam sujeitos ao regular funcionamento do sistema e da internet, ficando o Poder Judiciário e/ou o Leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade em caso de mau funcionamento ou instabilidade.

5. CONDIÇÕES DE OFERTA DOS BENS/LOTES: É de responsabilidade dos interessados vistoriarem os bens antes do leilão, não sendo aceitas reclamações posteriores. Presume-se que aqueles que participarem do leilão têm plena ciência das condições dos bens.

5.1. Os bens imóveis serão entregues no estado em que se encontram, sem garantia. Caberá aos interessados, antes do leilão, analisarem o laudo de avaliação dos bens (*disponibilizado no site do leiloeiro*) e consultarem o registro imobiliário, cadastro imobiliário e demais documentos do imóvel. A venda será considerada *ad corpus*, sendo as medidas informadas meramente enunciativas. Pode haver diferenças tanto na área do terreno, quando de eventual área construída, o que em hipótese alguma invalidará a venda. Cabe aos interessados, antes do leilão, vistoriarem a área e consultarem os órgãos competentes, inclusive para verificar eventuais restrições de uso e/ou restrições construtivas, ambientais, dentre outras. Cabe ao arrematante todas as providências, caso necessário, para regularizar tanto a área do terreno quanto de eventuais áreas construídas.

5.2. Eventuais fotos constantes no laudo, no site do leiloeiro, em redes sociais e/ou no material publicitário, devem ser consideradas meramente ilustrativas, cabendo aos interessados visitarem o bem antes do leilão.

6. LAUDO DE AVALIAÇÃO: Maiores informações podem ser consultadas no laudo de avaliação juntado no processo de Falência, laudo que integra o presente edital, não podendo ser alegado desconhecimento. No laudo consta o registro imobiliário, sendo de responsabilidade do interessado obter certidão atualizada da matrícula. O laudo é disponibilizado pelo leiloeiro no site www.kronbergleiloes.com.br.



7. LANCE INICIAL:

7.1. Na **Primeira Praça/Chamada** os bens serão ofertados a partir **do valor atualizado da avaliação** (*lance inicial, em primeira praça, indicado na descrição dos lotes*).

7.2. Na **Segunda Praça/Chamada** os bens/lotes serão ofertados a partir de **70% do valor atualizado da avaliação** (*lance inicial, em segunda praça, indicado na descrição dos lotes*).

8. **LANCE CONSIDERADO VENCEDOR:** Ao inserir o lance no sistema, o licitante deverá optar pela forma de pagamento, marcando a opção “à vista” ou “a prazo”. Será considerado arrematante o licitante que ofertar o lance em maior valor. **Contudo, a partir do momento em que for ofertado algum lance para pagamento “à vista” (sendo admitido apenas lance de valor superior aos lances até então existentes para pagamento “a prazo”), somente serão admitidos novos lances para pagamento “à vista”, hipótese em que não serão mais admitidos novos lances para pagamento “a prazo”, mesmo que sejam lances de maior valor que o lance antes ofertado para pagamento “à vista”.**

9. **CONDICÕES DE PAGAMENTO PREVISTAS:** Poderão ser ofertados lances para pagamento “à vista” ou “a prazo”, observadas as condições de parcelamento e demais condições previstas neste edital

9.1. **CONDICÕES DE PAGAMENTO À VISTA:** Nesta modalidade de pagamento, o arrematante, no prazo máximo de 03 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, sendo o bem 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 30% (*trinta por cento*) do valor da arrematação, além da taxa de comissão do leiloeiro (*5% sobre o valor da arrematação*) e das despesas para a realização de um novo leilão, dispondo o Sr. Administrador Judicial da respectiva cobrança/execução, que será instruída com a certidão do leiloeiro. 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.

9.2. **CONDICÕES DE PAGAMENTO PARCELADO:** Nesta modalidade de pagamento, o arrematante, no prazo de até 03 dias úteis, contados da data da arrematação em leilão, deverá efetuar, mediante guia judicial, o pagamento do valor mínimo correspondente a 30% (*trinta por cento*) do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em, no máximo 10 (dez) parcelas.

9.2.1. As parcelas serão iguais, mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (*trinta*) dias corridos da data da arrematação e atualizadas mensalmente (*pro-rata die*), pela média do INPC+IGP-DI, 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 indicada na primeira guia emitida para pagamento do valor da arrematação.

9.2.2. O pagamento, à vista ou parcelado, deverá ser feito em dinheiro (*moeda nacional*), devendo os valores ser depositados junto a conta bancária (*mediante guia judicial*) vinculada ao processo a que se refere este edital. 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. 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 Sr. Administrador Judicial, de imediato, 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 10% (*dez por cento*), sem prejuízo das demais sanções cabíveis. Na hipótese do arrematante deixar de quitar o valor do sinal no prazo de 03 dias úteis, contado da data do leilão em que houve a arrematação, restará desfeita/resolvida a arrematação, sendo imposta ao arrematante multa de 30% sobre o valor da arrematação (*além da comissão de 5% do leiloeiro*), sem prejuízo das demais penalidades previstas neste edital e na legislação em vigor. 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.

9.3. **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).

10. **PROPOSTAS:** Tendo em vista a revogação, pela Lei nº 14.112/2020, do art. 142, II da Lei 11.101/05, não serão admitidas vendas por propostas em leilões de bens de Massa Falida.

11. **INFORMAÇÕES:** Com o Síndico Dr. Atila Sauner Posse, pelo telefone (41) 3362-2960 ou, ainda, com o leiloeiro, por intermédio do telefone/whatsapp (41) 3233-1077, email: contato@kronbergleiloes.com.br e site www.kronbergleiloes.com.br.

12. VISTORIA DOS BENS:

12.1. Os interessados poderão, antes do leilão, vistoriar os bens. Para tanto, deverão realizar agendamento prévio mediante contato com a Administradora Judicial ou com o leiloeiro, a depender do bem. Não serão permitidas visitas sem agendamento prévio. Antes da visita, por segurança, poderão ser solicitados dados, documentos pessoais e/ou foto pessoal, para cadastro prévio. Na hipótese



do bem estar em posse de terceiros, o agendamento deverá ser realizado diretamente com o depositário. Estando o bem ocupado por terceiros, pode haver a impossibilidade de visitação prévia do mesmo, o que, em hipótese alguma, será motivo para reclamações após o leilão.

13. TAXA DE COMISSÃO DE LEILÃO: Será devida, pelo arrematante, taxa de comissão de **5% (cinco por cento)** sobre o valor total da arrematação, a ser integralmente paga à vista (*moeda nacional*) no prazo máximo de 03 (*três*) dias úteis, contados da data do leilão em que houver a arrematação. O pagamento da comissão será sempre considerado à vista. O valor da comissão do leiloeiro será integralmente devida mesmo em caso de inadimplência ou desistência imotivada (*arrependimento*) do arrematante que acarrete no desfazimento/resolução da arrematação, não sendo a obrigação afastada mesmo na hipótese do bem vir a ser arrematado em novo leilão a ser posteriormente realizado, tendo em vista cada leilão ser considerado um ato independente. A comissão será devida independente da assinatura do auto de arrematação, uma vez que o direito subjetivo do leiloeiro ao recebimento da comissão origina-se da venda em leilão, não ficando condicionado aos atos e formalidades posteriores. Assim, uma vez efetuada a venda, caso o arrematante venha a deixar de assinar o auto de arrematação e/ou venha a deixar de adimplir o valor do lance, ainda assim será devida a taxa de comissão do leiloeiro. Na hipótese em que, por qualquer motivo, for determinada a restituição da taxa de comissão recebida (*no todo ou em parte*), o valor a ser restituído será corrigido pelo IPCA-E, devendo tal índice ser considerado/aplicado mesmo quando for negativo, sendo afastado qualquer outro índice de correção. Contudo, quando o valor da comissão tiver sido depositado em juízo, a restituição do valor será efetuada com base no saldo existente na conta judicial, não sendo devida qualquer diferença a ser paga pelo leiloeiro

14. DÍVIDAS E ÔNUS:

14.1. 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, não havendo sucessão do arrematante, nos termos do art. 141, II da Lei 11.101/05, nas obrigações do devedor, inclusive, mas não somente, as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho. Eventuais 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 (quando houver), 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, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros.

14.2. A arrematação livre de ônus e débitos, não se aplica, nos termos previstos no art. 141, §1º da Lei 11.101/05, quando o arrematante for: I – sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido; II – parente, em linha reta ou colateral até o 4º (*quarto*) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; ou III – identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão

15. CONDIÇÕES GERAIS: Não serão aceitos créditos desta ou de qualquer outra Massa Falida como lance e/ou pagamento (*parcial ou total*). Poderá o leiloeiro atualizar o valor da avaliação, constante neste edital, na data do leilão. Poderá o leiloeiro, se assim entender e a seu exclusivo critério, ofertar os bens/lotes em conjunto, somando o valor dos mesmos, dando, assim, preferência para a arrematação conjunta de diversos ou todos os lotes (*art. 893 do CPC*). As medidas e confrontações das áreas 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 do processo de falência. 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. 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. Na hipótese dos bens, no todo ou em parte, estarem ocupados por terceiros, caberá ao arrematante tomar toda e qualquer providência, bem como arcar com todo e qualquer custo para a desocupação do bem, observado, contudo, o disposto no art. 880, §2º, I do CP. 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. Os bens serão entregues no estado de conservação em que se encontram, não havendo qualquer espécie de garantia. Caberá aos interessados, antes do leilão, analisarem o laudo de avaliação dos bens (*disponibilizado no site do leiloeiro*), assim como conferirem a quantidade e qualidade dos bens que compõem cada lote, uma vez que pode haver discrepâncias entre o indicado neste edital e o verificado no local. **Caberá ao arrematante arcar com as custas para a expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega, cujos valores deverão ser recolhidos diretamente à r. serventia onde tramitam os autos a que se referem o presente edital. A Guia poderá ser gerada por meio do site www.tjpr.jus.br, realizando aos seguintes passos:** Guias de Recolhimento; Custas Processuais; Custas do 1º Grau; Preencher o formulário com os dados da Comarca, Secretaria e, no "tipo de custas", incluir "Carta de arrematação, remissão e requisitório de pagamento", preenchendo os demais dados e, incluindo no valor da causa o valor de arrematação do bem

16. INTIMAÇÃO: Ficam, desde já, intimados todos os credores da Massa, eventuais coproprietários, credores hipotecários ou fiduciários, arrendatários rurais, terceiros interessados e, principalmente, a empresa Falida **AMILTON FRANZOLOSO – FIRMA INDIVIDUAL**, bem como seus representantes legais, ficando cientes da realização deste leilão, bem como do dia, hora e local em que se realizará a alienação judicial.



17. PRAZO DE IMPUGNAÇÃO DO EDITAL: Poderão as partes, credores e/ou terceiros interessados, querendo, impugnam o presente edital no prazo máximo de 05 dias corridos, contados da data da publicação do mesmo no Diário Eletrônico ou no site do leiloeiro (www.kronbergleiloes.com.br), o que ocorrer primeiro, sob pena de preclusão.

18. MANIFESTAÇÃO DO ARREMATANTE OU IMPUGNANTE: Para se manifestar nos autos do processo deverá o arrematante e o impugnante constituir advogado.

19. BENS/LOTES OBJETO DO LEILÃO PREVISTO NESTE EDITAL: É objeto do presente leilão o(s) bem(ens)/lote(s) abaixo indicado(s), sendo de responsabilidade dos interessados, antes do leilão, consultarem as informações e vistoriarem o bem, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Maiores informações, inclusive matrícula dos imóveis (*desatualizada*) constam no laudo de avaliação. Ficam as partes cientes que, por determinação judicial, um ou mais lotes podem ser excluídos do leilão após a publicação do presente edital.

Lote Único: IMÓVEL COM ÁREA DE TERRENO DE 2.383,50M2 E ÁREA CONSTRUIDA DE 1.401,00M2, LOCALIZADO À AV. MANOEL RIBAS, 2658, CURITIBA/PR. Ficam os interessados cientes que embora tenha sido arrecadado apenas 50% do imóvel, é objeto do presente leilão a integralidade do bem (100%), conforme decidido no mov. 668 dos autos de falência. **DESCRIÇÃO GERAL:** Lote urbano nº 1-A, com área de 2.383,50m², em meio de quadra, com topografia em leve declive para os fundos do terreno, de formato irregular, com testada de 27,30 metros para a Avenida Manoel Ribas, com benfeitorias comerciais com área total de aproximadamente 1.401,00 m², localizados na Avenida Manoel Ribas, 2658 – Bairro Vista Alegre, Município de Curitiba, Estado do Paraná. **ENDEREÇO:** Av. Manoel Ribas, 2658, Curitiba/PR. **COORDENADAS LOCALIZAÇÃO:** Latitude: -25.414939°/Longitude: -49.300753°. As coordenadas são aproximadas. **REGISTRO IMOBILIÁRIO:** Imóvel assim descrito na matrícula 18.083 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Curitiba/PR: “Lote de terreno sob o nº 1-A, com planta arquivada neste cartório sob o nº 43.929/86-P, situado no bairro das Mercês, neta capital, de forma irregular, medindo 27,30m de frente para a Avenida Manoel Ribas, por 126,50m de extensão de frente aos fundos do lado direito de quem da Avenida observa o imóvel, onde confronta com o lote nº 1-B, do lado esquerdo mede 131,50m em três segmentos de linhas, primeiro partindo do alinhamento predial da referida avenida mede 29,00m de extensão, quebra à direita e mede 7,50m, aí quebra à esquerda e mede 95,00m até encontrar a linha de fundos, confrontando nestas três linhas com os lotes fiscais 22.000, 04.000, 23.000 e 24.000, respectivamente, fechando nos fundos com 13,50m, confrontando com o lote fiscal 20.000, com área de 2.383,50m².” A certidão de matrícula disponibilizado no laudo de avaliação e/ou no site do leiloeiro pode estar desatualizada. Cabe aos interessados obterem certidão atualizada do registro do imóvel, não podendo ser alegado desconhecimento do contido na mesma. **INDICAÇÃO FISCAL:** Indicação Fiscal: 35.039.027.000. Inscrição Imobiliária: 31.1.0045.0176.01-2. **BENFEITORIAS:** Na matrícula do imóvel consta averbado uma casa velha de tijolo, coberta de telhas de barro. Na Guia Amarela, fornecida pela Prefeitura Municipal de Curitiba/PR, consta a informação de benfeitorias comerciais com área de 688,20m². Portanto, há benfeitorias não averbadas. Na visita técnica, foi possível constatar a existência de benfeitorias comerciais com área total aproximada de 1.401,00m². Para o cálculo das benfeitorias foram consideradas as informações levantadas durante a visita técnica do avaliador e o Google Earth. Portanto, as medidas são apenas aproximadas, podendo haver diferenças. **No local, foram verificadas as seguintes benfeitorias:** **Benfeitoria Frente-** Construção em alvenaria de 2 pavimentos, em bom estado de conservação, ano de construção em 1935 e área de aproximadamente 386,00m², sendo: **Loja 1** – Edificação simples em alvenaria, com área de aproximadamente 6,00m², piso cerâmico, portas em vidro e telhas em fibrocimento; **Loja 2** – Edificação mista, com área de aproximadamente 117,00m², piso em madeira, forro em madeira, esquadrais em madeira, telhas de barro e em bom estado de conservação; **Loja 3** – Edificação em alvenaria, com área de aproximadamente 73,00m², piso e forro em madeira, esquadrais em alumínio, telhas de barro e fibrocimento e em bom estado de conservação; **Sala 01** – Localizado no subsolo, com área de aproximadamente 117,00m², piso e forro de madeira, esquadrias em ferro e em bom estado de conservação. **Sala 02** – Localizado no subsolo, com área de aproximadamente 73,00m², piso e forro de madeira, esquadrias em alumínio e em bom estado de Conservação; **Benfeitoria B1-** Construção mista, idade aparente de 40 anos, em regular estado de conservação, área de aproximadamente 80,00m², piso em madeiro, revestido de carpet, forro em gesso, e esquadrias em alumínio; **Benfeitoria B2-** Construção em alvenaria parte tipo galpão, parte construção convencional em alvenaria, com área de aproximadamente 150,00m², telhas em fibrocimento, em regular estado de conservação e idade aparente de 40 anos; **Benfeitoria Galpão** - Construção tipo galpão, constituído dos imóveis B03, B04, B05, B06, B07, B08, área de aproximadamente 505,00m², em regular estado de conservação, idade aparente de 35 anos, paredes em alvenaria, estrutura de telhado metálica, piso em concreto e telhas em fibrocimento; **Benfeitoria Comercial-** Construção tipo galpão, constituído dos imóveis F03 B04, F02 e F01 em regular estado de conservação área de aproximadamente 200,00m², idade aparente de 20 anos, paredes em alvenaria, estrutura de telhado metálica, piso em concreto e telhas em fibrocimento; **Benfeitoria Sub-Solo-** Construção convencional padrão simples, área de aproximadamente 80,00m² (Térreo + sub-solo), em regular estado de conservação e idade aparente de 35 anos. **OBSERVAÇÕES:** Cabe aos interessados, antes do leilão, visitarem o imóvel e verificarem as características e condições do mesmo, incluindo a divisão da área. Caso não seja possível visitar o imóvel, o arrematante assumirá o risco, recebendo o bem no estado em que o mesmo se encontra, não sendo aceitas reclamações após o leilão. A área de terreno consta, na matrícula, como sendo 2.383,50m², enquanto que na guia amarela consta 2.383,00m². As medidas (*tanto do terreno, quanto das benfeitorias*) indicadas no presente edital, no registro imobiliário, material de divulgação e demais documentos, devem ser consideradas meramente enunciativas, sendo a venda *ad corpus*. Assim, eventual diferença de área em hipótese alguma invalidará o leilão. Cabe aos interessados, antes do leilão, realizarem diligências para verificar restrições existentes, inclusive, mas não somente, restrições ambientais e construtivas, não sendo aceitas reclamações após o leilão. Caberá ao arrematante regularizar eventual benfeitoria não averbada. **OCUPAÇÃO:** Devem os interessados verificar se o imóvel está ocupado. **INTIMAÇÃO:** Embora tenha sido arrecadado apenas 50% do imóvel, é objeto do leilão a integralidade do bem (100%), conforme decidido no mov. 668. **Fica intimada a meeira, Sra. Maria Helena Franzoloso. Também ficam intimados eventuais ocupantes do imóvel.** Conforme decido nos autos de Agravo de Instrumento 047457-07.2023.8.16.0000, “o pedido de reserva da quota-parte da agravante sobre o valor da avaliação do imóvel - e não sobre o de arrematação - deve ser provido, com base no artigo 843, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil”. **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:** Maiores informações podem ser obtidas no laudo de avaliação juntado no mov. 1458.2 dos autos, o qual é disponibilizado pelo leiloeiro no site



www.kronbergleiloes.com.br. As fotos devem ser consideradas meramente ilustrativas, cabendo aos interessados realizarem diligências para verificarem, *in loco*, a atual situação do bem. **AVALIAÇÃO:** Imóvel avaliado em R\$ 5.529.000,00 (junho/25). Valor atualizado da Avaliação (novembro/25): R\$ 5.572.200,00 **LANCE INICIAL: Lance Inicial na Primeira Praça** (valor atualizado da avaliação): **R\$ 5.572.200,00. Lance Inicial na Segunda Praça (70% do valor atualizado da avaliação): R\$ 3.900.540,00**

Para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e para que ninguém possa alegar ignorância, mandou a MM Juíza de Direito que se expedisse o presente edital, o qual deverá ser publicado e afixado na forma da Lei.

