

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praça da NUA-PROPRIEDADE DA PARTE IDEAL (33,33%)** de bem imóvel e para intimação dos executados **BIO SUMMER PAPÉIS LTDA** (CNPJ: 04.902.911/0001-65), na pessoa de seu representante legal, **PAULO SÉRGIO TFARDOSKI** (CPF: 786.823.209-91), seu cônjuge **SIMONE APARECIDA CHRISALINO TFARDOSKI** (CPF: 023.538.109-85), **LARA LUERSEN CHAVES** (CPF: 539.276.130-53), seu cônjuge se casada for, **MARCIO CHAVES SOUZA** (CPF: 826.246.909-72), seu cônjuge se casado for, os coproprietários **ELAINE APARECIDA TFARDOSKI** (CPF: 787.515.439-15), seu cônjuge se casada for, **RONI EDSON TFARDOSKI** (CPF: 787.604.299-68), seu cônjuge **DÉBORA DE CÁSSIA PADILHA TFARDOSKI** (CPF: 052.332.509-69), os usufrutuários **DIRCEU TFARDOSKI** (CPF: 078.623.779-15), seu cônjuge se casado for, **NADIRA PORN** (CPF: 698.048.509-15), seu cônjuge se casada for, a credora tributária **PREFEITURA MUNICIPAL DE CASCAVEL** (CNPJ: 76.208.867/0001-07), os terceiros interessados **GOVERNO DO PARANÁ - SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA** (CNPJ: 76.416.890/0001-89), **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS** (CNPJ: 29.979.036/0001-40) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0034330-80.2016.8.16.0021**, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CASCAVEL/PR**, requerida por **BANCO DO BRASIL** (CNPJ: 00.000.000/0001-91).

O Dr. Osvaldo Alves da Silva, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCEPAR sob nº 24/403 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - NUA-PROPRIEDADE DA PARTE IDEAL (33,33%)** - Lote urbano nº 10, com área de 450,00m<sup>2</sup>, da quadra nº 473, situado na Planta Geral da Cidade e Município de Cascavel/PR, e que se confronta: ao norte, por 30,00m, com a Rua Vitória; ao sul, por 30,00m, com o lote nº 10-A; ao leste, por 15,00m, com a Rua Osvaldo Cruz; e ao oeste, por 15,00m, com parte do lote nº 9. **Contribuinte Municipal nº 107285000. Matrícula nº 40.547 do 2º CRI de Cascavel/PR. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 40.547, conforme **R.1 (04/10/2013)** registro para constar que Dirceu Tfaroski e Nadira Porn doaram a nua propriedade do imóvel a Elaine Aparecida Tfaroski, Roni Edson Tfaroski e Paulo Sérgio Tfaroski. **R.2 (04/10/2013)** registro para constar usufruto vitalício do imóvel em favor de Dirceu Tfaroski e Nadira Porn.

**OBS<sup>1</sup>:** Conforme Auto de Avaliação realizado pela Oficial de Justiça Avaliadora as fls. 1.113/1.114 dos autos, o imóvel possui benfeitorias não averbadas às margens da Matrícula, constante de: uma sala comercial, medindo aproximadamente 85,00m<sup>2</sup>, construída em alvenaria, contendo salão de cabelereiro, um cômodo e uma garagem, cobertura em telha tipo "calhetão" piso lajota, aberturas ferro e vidro; uma residência medindo aproximadamente 135,00m<sup>2</sup>, construída parte em madeira (maior parte) e parte em alvenaria (menor parte), constituída parte piso em madeira e parte piso cerâmica, um banheiro e um lavabo, parte (molhada) cozinha e lavanderia com piso e cerâmica nas paredes, três quartos e uma garagem fechada, cobertura telhas 6mm, aberturas em ferro e vidro, com grade nas janelas, murro o imóvel baixo em tijolos sem reboco (construções antigas). Imóvel de ótima localização, de esquina, de fácil acesso, plano, seco, servido de água, energia elétrica, próximo a colégio, supermercado, farmácias, etc. Avaliação R\$ 1.210.000,00 (Julho de 2023).

**OBS<sup>2</sup>:** Conforme petição de fls. 1.258/1.269 da Prefeitura Municipal de Cascavel o imóvel está situado à Rua Vitória nº 1.495, Bairro Neva, Cascavel/PR, Cadastro Imobiliário 107285000 e Inscrição 0001.0473.0010.0000. Possui débitos de R\$ 13.885,65 atualizado em 25 de agosto de 2025.

**OBS<sup>3</sup>:** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registro de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.



**2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO IMÓVEL (100%) - R\$ 1.345.472,47 (fevereiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DA PARTE IDEAL PENHORADA (33,33%) - R\$ 448.445,97 (fevereiro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais), que será(ão) atualizada a época da alienação.**

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 482.033,06 (junho/2025).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 01/05/2026 às 10h40min, e termina em 06/05/2026 às 10h40min; 2ª Praça começa em 06/05/2026 às 10h41min, e termina em 26/05/2026 às 10h40min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/PR, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC).

**6 - PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**7 - DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.



**10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**11 - DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA** - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br), com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados BIO SUMMER PAPÉIS LTDA, na pessoa de seu representante legal, PAULO SÉRGIO TFARDOSKI, seu cônjuge SIMONE APARECIDA CHRISALINO TFARDOSKI, LARA LUERSEN CHAVES, seu cônjuge se casada for, MARCIO CHAVES SOUZA, seu cônjuge se casado for, os coproprietários ELAINE APARECIDA TFARDOSKI, seu cônjuge se casada for, RONI EDSON TFARDOSKI, seu cônjuge DÉBORA DE CÁSSIA PADILHA TFARDOSKI, os usufrutuários DIRCEU TFARDOSKI, seu cônjuge se casado for, NADIRA PORN, seu cônjuge se casada for, a credora tributária PREFEITURA MUNICIPAL DE CASCAVEL, os terceiros interessados GOVERNO DO PARANÁ - SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA, INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)s para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 18/05/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Cascavel/PR, 4 de março de 2026.

---

**OSVALDO ALVES DA SILVA**  
JUIZ DE DIREITO

