



5ª VARA CÍVEL - FORO DE LONDRINA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **CELIO ANDRÉ (CPF/MF Nº 863.158.549-15)**, **SILVANA ANDRÉ DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 041.708.769-11)**, **SÉRGIO ANDRÉ (CPF/MF Nº 050.242.798-16)**, do espólio de: **CEZAR APARECIDO ANDRÉ** representado por: **JÉSSICA THAIS ANDRÉ (CPF/MF Nº 079.163.669-08)**, **DAIANE CRISTINA ANDRÉ (CPF/MF Nº 063.049.019-84)**, **RODRIGO HENRIQUE ANDRÉ (CPF/MF Nº DESCONHECIDO)**; da proprietária tabular: **PROTENGE URBANISMO LTDA (CNPJ/MF Nº 01.524.136/0001-63)**; dos credores: **MUNICÍPIO DE LONDRINA (CNPJ/MF Nº 75.771.477/0001-70)**, **ADEMIR BIGNARDI JUNIOR (CPF/MF Nº 086.875.319-07)**, **LIBERTY SEGUROS S/A (CNPJ/MF Nº 61.550.141/0001-72)**, **PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0001-41)**, **MUNICÍPIO DE LONDRINA (CNPJ/MF Nº 75.771.477/0001-70)**, **PROCURADORIA GERAL DO ESTADO (CNPJ/MF Nº 79.026.340/0001-41)**, **GOVERNO DO PARANÁ - SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA (CNPJ/MF Nº 76.416.890/0001-89)**; bem como, das testemunhas: **ANDRÉ LUIZ CASSANDRI MARCACINI (CPF/MF Nº 509.149.879-68)**, **AOCLERES PEREIRA DE GODOY SANTOS (CPF/MF Nº 580.224.309-00)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Osvaldo Taque, da 5ª Vara Cível - Foro de Londrina, Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este D. Juízo, processam-se os autos da Ação de Extinção de Condomínio com Alienação Judicial de Coisa Comum, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **PATRICIA ANDRÉ (CPF/MF Nº 007.578.729-64)** em face de **CELIO ANDRÉ (CPF/MF Nº 863.158.549-15)**, **CEZAR APARECIDO ANDRÉ (CPF/MF Nº 775.189.429-68)**, **SILVANA ANDRÉ DE OLIVEIRA (CPF/MF Nº 041.708.769-11)**, **SÉRGIO ANDRÉ (CPF/MF Nº 050.242.798-16)**, nos autos do **Processo nº 0040732-67.2017.8.16.0014**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 392 a 394 do Provimento nº 282/2018 (Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça/PR - TJPR) que disciplinam a Alienação em Leilão Judicial, assim como a Resolução nº 236/2016, CNJ e os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Avenida Bento Amaral Monteiro, nº 1435, Jardim Strass, Londrina/PR, CEP: 86084-830 - **Descrição do Imóvel:** Um Imóvel comercial com 171,20m² de área construída e 375,97m² de área total do terreno, sobre o Lote de Terras sob nº 58, da quadra nº 10, com a área de 375,97 metros quadrados, situado no Jardim Novo Horizonte, nesta cidade, da subdivisão do Remanescente 1, do Jardim Campos Verdes, nesta cidade, este da subdivisão do lote nº 62-A/63, por sua vez resultante da unificação do lote nº 62-A, denominado Sítio São João, destacado do lote nº 62; com o lote nº 63, da Gleba Ribeirão Jacutinga, na Comarca de Londrina, dentro das seguintes divisas e confrontações: "Frente para a Avenida "A", a Leste com 25,34 metros. Em concordância de esquina com raio de 5,00 metros, com desenvolvimento de 10,51 metros. Frente para a Rua 07, ao Sul com 6,34 metros. Lado direito para o lote nº 57, ao Norte com 13,00 metros. Fundos para o lote nº 59, a Oeste com 26,45 metros.

Dados do Imóvel

Inscrição Municipal nº	07.0.2067.9203.27.0001	
Matrícula Imobiliária nº	98.932	2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina/PR

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R.01	10/04/2019	Penhora quenda	Exe- Processo nº 0040732-67.2017.8.16.0014	Patrícia André



OBS 01: O imóvel possui 5 salas comerciais, contendo 8 vagas de estacionamento de esquina, com área construída de 171,20m² e área total de 375,00m² (Certidão de Valor Venal e Laudo de Avaliação acostado no Mov. 457.1).

OBS 02: O proprietário tabular (Protenge Urbanismo LTDA) se manifestou nos autos do processo (Mov. 497.1) informando que o contrato de compra e venda celebrado foi devidamente quitado. Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS 03: O valor de execução averbado no Registro nº 01 da Matrícula Imobiliária diz respeito a multa aplicada aos réus, nos termos do Mov. 101.1.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requeri- mento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Mov. 314.1/2	-	R\$ 60.418,05 (Abr/2019)	Proc. nº 0001474- 87.2017.5.09.0663	Ademir Bignardi Junior
Mov. 768.1/2	-	R\$ 73.653,05 (Set/2023)	Proc. nº 0076485- 22.2016.8.16.0014	Liberty Seguros S/A

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 450.000,00 (Mai/2021 – Avaliação ao Mov. 457.1).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 510.273,77 (Fev/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 21.488,41 (Mar/2024) – R\$ 14.572,86 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 6.915,55 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa (2024). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Valor da Causa: R\$ 31.081,49 (trinta e um mil e oitenta e um Reais e quarenta e nove centavos), acrescido das despesas, custas processuais, honorários advocatícios e atualizações pertinentes até a data do efetivo pagamento do débito.

02 - A 1ª praça terá início em 13 de maio de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 16 de maio de 2024, às 14 horas e 30 minutos. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 16 de maio de 2024, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 05 de junho de 2024, às 14 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% do valor da avaliação. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pela média dos índices do INPC e IGP-DI (Decreto nº 1544/1995). Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial do Paraná sob nº 21/335-L, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, do CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal, gerada no <https://www.tjpr.jus.br/deposito-judicial>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido ao leiloeiro: pelo executado, no caso de adjudicação, remissão ou acordo entre as partes, o valor de 2% (dois por cento) sobre o Laudo de Avaliação; e pelo executado, nos casos de acordo ou pagamento da dívida realizado no prazo de 5 dias antes da efetivação da praça/leilão, o valor de 2% (dois por cento), sobre o valor da transação/pagamento, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão e Decisão mov. 557.1, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Será encargo do arrematante o recolhimento das custas referentes à expedição da Carta de Arrematação, cuja Guia poderá ser gerada por meio do site www.tjpr.jus.br, obedecendo aos seguintes passos: Guias de Recolhimento; Custas Processuais; Custas do 1º Grau; Preencher o formulário com os dados da Comarca "Londrina", 5ª Escrivania do Cível 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.

10 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega (artigo 908, §1º, do CPC, artigo 130, §1º, do CTN e artigo 396 Provimento nº 282/2018 (Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça/PR – TJPR).

14 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880 – CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º - CPC).

16 - Em caso de arrematação de bem imóvel ou veículos automotores ou outros bens dependentes de registro no órgão competente, para expedição da respectiva carta, o arrematante deverá recolher as custas referente à expedição da Carta de Arrematação, assim como comprovar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI (artigo 395, Provimento nº 282/2018, Normas da Corregedoria Geral da Justiça/PR – TJPR), para bens móveis, recolhimento da Guia para cumprimento do Mandado de Entrega.

17 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Venda Direta, estabelecendo-se um prazo de 90 dias, pelo valor de avaliação do bem. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Francisco Rocha, 198 – Batel, Curitiba/PR, CEP:

80420-130, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com , telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Curitiba, 10 de março de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. OSVALDO TAQUE
JUIZ DE DIREITO