



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **LAILA GRAZIELA ALMEIDA ESPINARDI (CPF/MF Nº 040.713.749-18)** e seu cônjuge, **NILSON ESPINARDI (CPF/MF Nº 003.447.439-00)**, ora executado e **LAILA GRAZIELA ALMEIDA ESPINARDI 04071374918 (CNPJ/MF Nº 26.529.400/0001-82)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Bruno Régio Pegoraro, da 1ª Vara Cível do 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 Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial ajuizada por **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO LONDRINA NORTE SHOPPING (CNPJ/MF Nº 15.801.720/0001-23)** em face de **LAILA GRAZIELA ALMEIDA ESPINARDI (CPF/MF Nº 040.713.749-18)**, **NILSON ESPINARDI (CPF/MF Nº 003.447.439-00)** e **LAILA GRAZIELA ALMEIDA ESPINARDI 04071374918 (CNPJ/MF Nº 26.529.400/0001-82)** nos autos do **Processo nº 0013639-22.2023.8.16.0014**, 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 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **IMÓVEL: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Celeste Castanha de Barros, nº 241, Cafezal, Londrina/PR – CEP 86045-080 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel residencial com 143,28m² de área construída e 180m² de área de terreno, anteriormente descrito como, Data nº 28 da quadra nº 06 (seis), com 180m², do Jardim Acapulco, da cidade de Londrina, com as seguintes divisas: Frente para a Rua Celeste Castanha de Barros (a Noroeste) com 7,20 metros; lado direito com a data 29 (a Noroeste) com 25 metros; lado esquerdo com a data 27 (a Sudoeste) com 25 metros; fundos com parte da data 19 (a sudeste) com 7,20 metros.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº 06040186100790001

Matrícula Imobiliária nº 49.403

1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina/PR

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 11	07/07/2023	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0013639-22.2023.8.26.0014	Consórcio Empreendedor do Londrina Norte Shopping
R. 12	20/10/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0013639-22.2023.8.26.0014	Consórcio Empreendedor do Londrina Norte Shopping

OBS. 01: O imóvel é composto por cozinha, área de serviço, 01 (um) banheiro, 01 (um) dormitório e área dos fundos com edícula (Avaliação Mov. 169.2).

OBS.02: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 0025339-92.2023.8.16.0014) pelos executados, objetivando a extinção dos autos principais, sob o argumento de excesso de execução e nulidade por ausência de exequibilidade do título. Os embargos foram julgados parcialmente procedentes, para reconhecer o





excesso de execução. Foi interposto Recurso de Apelação pela parte exequente, o qual se encontra pendente de julgamento até a presente data.

OBS.03: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pelos executados (Mov. 112.1), objetivando o levantamento da constrição que recaiu sobre o imóvel, sob o argumento de se tratar de bem de família. Referido incidente não foi acolhido (Mov. 122.1). Houve interposição de Agravo de Instrumento nº 0011582-39.2024.8.16.0000, e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Da decisão não houve recurso e decorreu o correspondente prazo recursal.

OBS.04: Os executados impugnaram o valor de avaliação, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que supostamente o Ilmo. Perito avaliou infimamente o imóvel (Mov. 169.1). A impugnação não foi acolhida (Mov. 184.1). Houve interposição de Agravo de Instrumento nº 0067012-73.2024.8.16.0000, o qual se encontra pendente de julgamento definitivo até a presente data.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 300.000,00 (Abr/2024 – Laudo de Avaliação Mov. 161.1)

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 304.779,53 (Jul/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através da média dos índices do INPC e IGP-DI.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 946,44 referente aos débitos não inscritos em Dívida Ativa (Jul/2024). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 834.096,31 (Jul/2023 – Mov. 71.3).

VALOR DA CAUSA: R\$ 680.297,962 (seiscentos e oitenta mil, duzentos e noventa e sete reais e noventa e seis centavos), acrescido das despesas, custas processuais, honorários advocatícios e atualizações pertinentes até a data do efetivo pagamento do débito.

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **27 de setembro de 2024, às 14 horas, e se encerrará no dia 30 de setembro de 2024, às 14 horas.** 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 30 de setembro de 2024, às 14 horas, e se encerrará em 22 de outubro de 2024, às 14 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). **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 consecutivas. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo Índice IPCA-E (Decisão Mov. 191.1) e terá vencimento da primeira parcela 5 (cinco) dias após a intimação da expedição da carta de arrematação. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, § 4º, CPC) e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. 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).

04 - LEILOEIRO: 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).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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).

06 – ARREMATACÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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).

07 – QUOTA-PARTE: 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, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal (PAB 2711 – Fórum Londrina), 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), sendo facultado o depósito de caução de 30% do lance no ato da arrematação, com depósito dos 70% restantes no prazo de 15 dias, ciente que ausente o pagamento ocorrerá a perda da caução em favor do exequente (artigo 897, do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: 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 a percepção das quantias que comprovadamente tiver desembolsado: pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, 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).

10 – CUSTAS: 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. A Guia referente às custas 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”, 1ª 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.

11 – FRAUDE EM LEILÃO: 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, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o 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.

12 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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).

13 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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.

14 – PLURALIDADE DE CREDORES: 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).

15 – PRORROGAÇÃO: 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).

16 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO: 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).





17 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

18 – VENDA DIRETA: 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 60 dias, pelo valor de avaliação do bem. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

19 – 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) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

20 – PUBLICAÇÃO: 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, 29 de julho de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. BRUNO RÉGIO PEGORARO
JUIZ DE DIREITO

