



2ª VARA CÍVEL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS – TJ/PR

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) dos bens abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **MARCELO ALEXANDRE CALBENTE (CPF/MF nº 59.276.519-68)**, e seu cônjuge, se casado for; dos credores: **LUPA CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA – EPP (CNPJ/MF nº 03.426.185/0001-99)**, **JOSÉ CARLOS DE ANDRADE (CPF/MF nº 615.666.594-34)**, **REJANE CAETANO DA SILVA ANDRADE (CPF/MF nº 101.505.718-79)**, **EVALDO WOITSCHECKOVSKY (CPF/MF nº 392.067.429-49)**, **ADELINO KLOCK (CPF/MF nº 233.575.929-91)** e **NILZA DA SILVA KLOCK (CPF/MF nº 965.424.559-87)**; do proprietário tabular: **CALBENTE CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA (CNPJ/MF nº 08.418.408/0001-90)**; bem como dos terceiros interessados: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VICTORIA XV (CNPJ/MF nº DESCONHECIDO)**, **FATIMA ROSANGELA RODRIGUES (CPF/MF nº 475.953.299-49)**, **ITALO UMBERTO MINUTILLO (CPF/MF nº 020.142.219-01)**,

O MM. Juiz de Direito Dr. Ivo Faccenda, da 2ª Vara Cível de São José dos Pinhais, 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 Embargos à Execução em fase de Cumprimento de Sentença ajuizada por **FABIA DORIANA CARLECE MONTANARI (CPF/MF nº 033.067.659-88)** e **VALTER RODRIGUES DIAS (CPF/MF nº 040.921.269-56)** em face de **MARCELO ALEXANDRE CALBENTE (CPF/MF nº 59.276.519-68)** nos autos do **Processo nº 0013372-55.2021.8.16.0035** (Processo Principal nº 0008607-41.2021.8.16.0035), e foi designada a venda dos bens descritos 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 - BENS: **LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Deputado Arnaldo Faivro Busato, nº 104, Apartamento 202 - Afonso Pena, São José dos Pinhais - PR, CEP: 83045-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento 202, Rua Deputado Arnaldo Faivro Busato, sob nº 104, localizado no 2º pavimento. Tendo 70,29m² de área de propriedade exclusiva, 7,03m² de área de uso comum, 77,32m² de área (total), 10,80m² de área de uso exclusivo destinada a vaga de veículo descoberta - Vaga 04, 25,845m² de área de uso comum descoberta destinada a pátio, 0,1239 de fração ideal do solo ou 46,6409m², integrante do empreendimento Condomínio Residencial Victória XV, o qual está edificado sobre o lote A248 da quadra 13 (treze) da planta Guanabara, situado na Colônia Afonso Pena, São José dos Pinhais/PR, 376,44m² de área total, com os limites e confrontações descritos na correspondente matrícula imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	05.063.0026.0003	
Matrícula Imobiliária nº	105.882	1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Pinhais/PR

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 01	16/05/2024	Penhora Exequenda	Proc. nº 0013372-55.2021.8.16.0035	Fabia Doriane Carlece Montanari e Outro





VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 327.195,00 (Nov/2024 – Avaliação ao Mov. 188.1).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 335.787,08 (Dez/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através da média dos índices do INPC e IGP-DI.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Afonso Pena, Lote de terreno, sob nº 14 da Quadra nº1, São José dos Pinhais/PR, CEP: 83050-150 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Lote de terreno, sob nº14 da quadra nº1 da planta, situado na Colônia Afonso Pena, São José dos Pinhais/PR. Tendo 451m² de área (total), medindo 11m de frente para uma rua sem denominação; por 41m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, dividindo pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote nº13; pelo lado esquerdo divide com os lotes 15, 16 e 17 e, na linha de fundos na extensão de 11m divide com o lote nº21.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	04.005.0012.0000	
Matrícula Imobiliária nº	9.533	1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José dos Pinhais/PR

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 11	23/09/2022	Permuta	-	Lupa Construções Civas Ltda – Epp
R.13	16/05/2024	Penhora Exequenda	Proc. nº 0013372-55.2021.8.16.0035	Fabia Doriane Carlece Montanari e Outro
Av. 14	25/09/2024	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0013796-92.2024.8.16.0035	José Carlos de Andrade
Av. 15	27/05/2025	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0002710-04.2022.8.16.0033	Adelino Klock e outro
Av. 16	02/09/2025	Penhora	Proc. nº 0014697-26.2025.8.16.0035	Evaldo Woitscheckovsky

OBS.: Conforme Av. 12 da Matrícula Imobiliária, no presente imóvel encontra-se averbado contraprestação à permuta, tendo convencionado a entrega em pagamento de 2 (dois) apartamentos (Apartamento 21 e 22) e respectivas vagas de garagem dentro do empreendimento.

OBS.02: Foi ajuizado Ação De Rescisão Contratual com indenização por danos emergentes e lucros cessantes por Lupa Construções Civas Ltda – Epp (Processo nº 0010654-17.2023.8.16.0035) em face do Executado, objetivando a resolução do contrato de permuta. A Ação foi julgada parcialmente procedente para declarar a rescisão do contrato. Foi interposto Recurso de Apelação pela parte executada. Até a presente data o referido recurso se encontra pendente de julgamento.





OBS.03: Foram opostos Embargos de Terceiro (Processo nº 0022547-68.2024.8.16.0035) por Lupa Construções Civas Ltda – Epp, objetivando a desconstituição da penhora, sob o argumento de que realizou permuta do terreno. Até a presente data os referidos embargos se encontram pendentes de julgamento.

OBS.04: O executado impugnou o valor de avaliação, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que supostamente o Ilmo. Perito avaliou infimamente o imóvel. A impugnação não foi apreciada. Da decisão não houve recurso.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 3.076.419,00 (Nov/2024 – Avaliação ao Mov. 188.1).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 3.157.205,22 (Dez/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através da média dos índices do INPC e IGP-DI.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES

OBS.01: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

OBS.02: O executado impugnou a constrição judicial que recaiu sobre os imóveis, objetivando a desconstituição da penhora, por supostamente terem sido alienados a terceiros (Mov. 168.1). A impugnação não foi acolhida (Mov.174.1). Da decisão não houve recurso.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 3.403.614,00 (Nov/2024 – Avaliação ao Mov. 188.1).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 3.492.992,3 (Dez/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através da média dos índices do INPC e IGP-DI.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 391.866,14 (Out/2024 – Mov. 184.2).

VALOR DA CAUSA: R\$ 63.000,00 ((sessenta e três mil reais), 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 **20 de fevereiro de 2026, às 14 horas e 30 minutos**, e se encerrará no dia **23 de fevereiro de 2026, às 14 horas e 30 minutos**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subseqüentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **23 de fevereiro de 2026, às 14 horas e 30 minutos**, e se encerrará em **03 de março de 2026, às 14 horas e 30 minutos**.





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 iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pela média dos índices do INPC e IGP-DI (Decreto nº 1544/1995) 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 – ARREMATAÇÃO 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, 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).

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: pelo executado, no caso de acordo e remição, o valor de 2% (dois por cento) sobre o Laudo de Avaliação; e pelo exequente, nos casos de adjudicação ou transação entre as partes, o valor de 1% (um por cento), 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 “Foro Regional De São José Dos Pinhais Da Comarca Da Região Metropolitana De Curitiba”, 2ª Secretaria 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

14 – PLURALIDADE DE CREDITORES: 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 ARREMATACÃO: 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 90 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) 93207-1308. 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. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Curitiba, 18 de dezembro de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. IVO FACCENDA
JUIZ DE DIREITO

