



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO CENTRAL DE LONDRINA  
4ª VARA CÍVEL DE LONDRINA - PROJUDI  
Avenida Duque de Caxias, 689 - Anexo I, 4º And - Caiçaras - Londrina/PR - CEP: 86.015-902  
- Fone: (43) 3342.2732 - E-mail: [quarta.civel@hotmail.com](mailto:quarta.civel@hotmail.com)

**EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO, ARREMATAÇÃO E INTIMAÇÃO DE TERCEIROS INTERESSADOS, DEMAIS CREDORES E DO(A) DEVEDOR(A): PIONER II INVESTIMENTOS SPE LTDA – (CNPJ/MF SOB Nº 17.621.528/0001-80).**

**FAZ SABER** - a todos os interessados e a quem possa interessar, de que por este Juízo serão levados à arrematação o(s) bem(ns) penhorado(s) à devedora acima mencionada, e por meio do site: [www.jeileiloes.com.br](http://www.jeileiloes.com.br), de forma "**ON LINE**", nos termos do artigo 882, parágrafo 1º do NCPC e Resolução 236 do CNJ, e nas seguintes condições:

A publicação do presente edital será realizada no site [www.jeileiloes.com.br](http://www.jeileiloes.com.br), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, por meio do qual serão aceitos lances. O **PRIMEIRO LEILÃO** será encerrado no dia **24 de julho de 2024, a partir das 10h00min**, no qual somente serão aceitos lances igual ou superior ao valor atualizado da avaliação. Em não havendo licitantes, dar-se-á início imediatamente ao **SEGUNDO LEILÃO** que será encerrado no dia **24 de julho de 2024, a partir das 14h00min**, no qual serão aceitos lances a quem mais der, desprezado o valor da avaliação, não podendo ser por preço vil (**este considerado se inferior a 60% do valor da avaliação – Artigo 891, parágrafo único do NCPC**).

**OBSERVAÇÃO:** Contendo lance nos 03 (três) minutos antecedentes aos termos finais da alienação, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**LOCAL:** Os interessados em participar da alienação judicial, deverão se cadastrar previamente no site: [www.jeileiloes.com.br](http://www.jeileiloes.com.br), com o envio de todas as documentações e com antecedência mínima de 24 horas antes do último dia útil do Leilão Público designado, se responsabilizando, civil e criminalmente, pelas informações lançadas por ocasião do cadastramento; Os lances deverão ser oferecidos diretamente no site [www.jeileiloes.com.br](http://www.jeileiloes.com.br), não sendo admitidos lances realizados por e-mail, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

**PROCESSO:** Autos sob nº 0079351-03.2016.8.16.0014 de **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em que são exequentes **MARCOS RIBEIRO** – (CNPJ/MF SOB Nº 087.335.578-45); **SANDRA CRISTINA ASTOLPHO** – (CNPJ/MF SOB Nº 169.887.218-60) e executada **PIONER II INVESTIMENTOS SPE LTDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 17.621.528/0001-80).

**BEM(NS):** "LOTE DE TERRAS n. 4/D-2, destacado do lote 4/D, com área de 10.000,00m<sup>2</sup>, situado na Avenida/Estrada dos Pioneiros n. 2665, Bairro Gleba Lindóia, nesta cidade, contendo como benfeitorias fundações das obras para Edificações residencial previstas para construção/edificações futuras, terreno plano, com demais características e confrontações constantes dos autos, da inscrição municipal n. 04.05.0095.1.1600.0001 e da respectiva matrícula nº 3.547 junto ao 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina, Estado do Paraná. Avalio este lote de terras em R\$ 4.500.000,00 (Quatro milhões e Quinhentos mil reais). **BENFEITORIAS/CONSTRUÇÕES** abandonadas e obras iniciadas. Na frente do lote as obras do plantão de vendas encontram-se em ruínas, porém, andando pelo terreno percebe-se que a obra de fundações para quatro (4) blocos de edifícios foram iniciadas, bem como o lote está murado na lateral leste e nos fundos e em parte da lateral oeste que se confronta com o lote D<sub>1</sub> denominada chácara dos 30 (trinta). A posição do lote não confere com o mapa do município. Percebe-se que no site da prefeitura ainda consta como lote D/2 em uma área maior que a atual em desconformidade com o termo de penhora, em diligências observei e constatei que o lote foi desmembrado e encontra-se ao lado do lote D/1 (chácara dos 30 nº 2677 da avenida dos Pioneiros), não constante dos mapas do município e do termo de penhora. Partindo-se (documento abaixo) do Resumo de valores aplicados na obra do Condomínio Pioneiros. Avaliação das benfeitorias em R\$ 1.858.179,84 (Um milhão oitocentos e cinquenta e oito mil cento e setenta

e nove reais e oitenta e quatro centavos), conforme Laudo de Vistoria e Avaliação Judicial do evento 258.1, datado de 11 de dezembro de 2018”

**ÔNUS:** Av.12/3.547 – Averbação da existência de Ação de Obrigação de Fazer em favor de Alexandre Vicente do Nascimento sob nº 63748-89.2013.8.16.0014 em trâmite perante o juízo da 1ª Vara de Família; R.15/3.547 – Penhora em favor de Luciana Jardim Prazeres, referente aos autos nº 58692-70.2016.8.16.0014 de Execução de Título Extrajudicial em trâmite perante o juízo da 5ª Vara Cível; Av.16/3.547 – Averbação de Ação de Execução sob nº 79351-03.2016.8.16.0014 movida por Marcos Ribeiro em trâmite perante o juízo da 4ª Vara Cível; R.17/3.547 – Arresto em favor de Celina Aparecida Pedroso, referente aos autos nº 31046-51.2017.8.16.0014 de Tutelar Cautelar em trâmite perante o juízo da 3ª Vara Cível; R.19/3.547 – Penhora em favor de Silvia Regina de Angelis Pereira, referente aos autos nº 79622-46.2015.8.16.0014 de Ação de Execução de Título Extrajudicial em trâmite perante o juízo da 3ª Vara Cível; R.20/3.547 – Penhora em favor de Marcos Ribeiro, referente aos presentes autos; R.21.3.547 – Penhora em favor de Operacional Serviços Ltda-ME, referente aos autos nº 53689-37.2016.8.16.0014 de Cumprimento de Sentença em trâmite perante o juízo da 6ª Vara Cível; R.22/3.547 – Penhora em favor de Guiomar, referente aos autos nº 74076-73.2016.8.16.0014 de Ação de Práticas Abusivas, em trâmite perante o juízo da 3ª Vara Cível; R.23/3.547 – Penhora em favor de Danilo Maximiano Pereira, referente aos autos nº 73465-23.2016.8.16.0014 de Ação de Execução de Título Extrajudicial em trâmite perante o juízo da 7ª Vara Cível; R.24/3.547 – Penhora em favor de Priscila Oliveira Carvalho e outro, referente aos autos nº 62681-84.2016.8.16.0014 de ação de Execução de Título Extrajudicial em trâmite perante o juízo da 2ª Vara Cível; R.25/3.547 – Penhora em favor de Rosemeyre dos Santos de Jesus, referente aos autos nº 6799-06.2017.8.16.0014 de Ação de Execução em trâmite perante o juízo da 10ª Vara Cível; R.26/3.547 – Averbação de Execução movida por Agropecuária Cabral Empreendimentos e Participações Imobiliárias Ltda sob nº 26565-11.2018.8.16.0014 em trâmite perante o juízo da 1ª Vara Cível; R.27 – Penhora referente aos autos nº 0076885-36.2016.8.16.0014 movida por Francisco Xavier Ferracioli, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara Cível; R.29/3.547 – Penhora em favor de Acir Ferreira da Silva, referente aos autos nº 11792-92.2017.8.16.0014 de Ação de Execução de Título Extrajudicial; R.30/3.547 Ação de Execução em favor de Elvis Castro Vieira; R.31/3.547 – Penhora em favor de Igor Única Grego, referente aos autos nº 62945-04.2016.8.16.0014 de Execução de Título Extrajudicial em trâmite perante o juízo da 1ª Vara Cível; R.32/3.547 – Arresto em favor de Tatiana Bispo da Cruz, referente aos autos nº 40071-20.2019.8.16.0014 em trâmite perante o juízo da 7ª Vara Cível; R.33/3.547 – Penhora em favor de Elvis Castro Vieira, referente aos autos nº 26452-23.2019.8.16.0014 de Ação de Execução de Título Extrajudicial em trâmite perante o juízo da 5ª Vara Cível; Av.34.3.547 – Ação de Execução sob nº 0041697-74.2019.8.16.0014 movida por Bruno Roberto Castro Vieira, em trâmite perante este juízo; R.35/3.547 – Arresto em favor de Pedreira Guaravera Ltda, referente aos autos nº 67844-40.2019.8.16.0014 em trâmite perante o juízo da 6ª Vara Cível; R.37 – Penhora referente aos autos nº 0041697-74.2019.8.16.0014 movida por Bruno Roberto Castro Vieira, em trâmite perante este juízo; R.38 – Arresto referente aos autos nº 0031061-15.2020.8.16.0014 movida por Wanderley Carvalho, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara Cível; Av.39 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00416977420198160014, em trâmite perante este juízo; R.40 – Penhora referente aos autos nº 0053842-07.2015.8.16.0014 movida por Eunizia Fernandes Gonçalves, em trâmite perante o juízo da 6ª Vara Cível; Av.41 – Existência de Ação sob nº 0041934-40.2021.8.16.0014 movida por Roseli Ormenezes Cardoso e Vitor de Souza Cardoso, em trâmite perante o juízo da 6ª Vara Cível; R.42 – Penhora referente aos autos nº 0004544-70.2020.8.16.0014 movida por Arena Construções Civis Ltda – ME, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara Cível; R.44 – Penhora referente aos autos nº 0025604-41.2016.8.16.0014 movida por João Miguel Rodrigues da Silva, em trâmite perante o juízo da 10ª Vara Cível; Av.45 – Averbação de CNM nº 081950.2.0003547-18; R.46 – Penhora referente aos autos nº 0055795-64.2019.8.16.0014 movida pelo Município de Londrina, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara de Execuções Fiscais, conforme matrícula imobiliária juntada no evento 497.10. Eventuais constantes após a expedição do respectivo Edital de Leilão Público. Benfeitorias não averbadas na matrícula imobiliária, eventual regularização por conta do arrematante. Débito junto ao Município de Londrina, conforme pleito do evento 678.1. Em caso de arrematação de bem imóvel ou veículos automotores ou outros bens dependentes de registro no órgão competente, para expedição da respectiva carta, deverá o arrematante recolher as custas referente à expedição da Carta de Arrematação, bem como comprovar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, para bens móveis, recolhimento da GRC

para cumprimento do Mandado de Entrega; é obrigação do arrematante arcar com os tributos cujos fatos geradores ocorrerem após a data da expedição da carta de arrematação.

**OBSERVAÇÃO:** Os bens serão adquiridos livres e desembaraçados de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega (Artigo 908, parágrafo 1º do CPC/2015 e Artigo 130, parágrafo único do CTN).

Ressalta-se que o Decreto Municipal nº 617, de 17 de junho de 2010, encerrou a problemática advinda do entendimento anteriormente adotado pelo Município de Londrina, com fundamento em julgado do STJ (RESP nº 720196-SP), quanto à responsabilidade pelo pagamento do IPTU. De acordo com o art. 30 do referido decreto, no caso de arrematação em hasta pública, o arrematante não é responsável pelos débitos tributários anteriores à arrematação.

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM:** R\$ 9.320.637,38 (nove milhões trezentos e vinte mil seiscentos e trinta e sete reais e trinta e oito centavos), conforme atualização da avaliação até a presente data.

**OBSERVAÇÃO 1:** Consoante o disposto no artigo 892 do Novo Código de Processo Civil, a arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico.

**Artigo 895 do Novo Código de Processo Civil:** "O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: I – até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II – até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil"; §1º A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. §2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. As parcelas serão atualizadas pela média aritmética simples dos índices INPC e IGP-DI – (Decreto nº 1544/1995), a partir da data da arrematação. § 4º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. § 5º 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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação. Assinalo, ainda, que a apresentação de proposta escrita de arrematação, mediante prestações **não suspende o leilão** e somente prevalecerá caso **inexistente proposta de pagamento do lance à vista**. Inexistindo proposta de pagamento à vista e havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, estas deverão ser submetidas a apreciação deste juízo, sendo que prevalecerá a proposta de maior valor, ou em iguais condições, a formulada em primeiro lugar (art. 895, § 8º, I e II, NCPC). A ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida somente 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 (art. 901, § 1º, NCPC).

**OBSERVAÇÃO 2:** Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (artigo 903 do Código de Processo Civil/2015), podendo o arrematante desistir da aquisição apenas nas hipóteses do § 5º do Art. 903 do CPC). O presente edital será publicado no site do leiloeiro [www.jeleiloes.com.br](http://www.jeleiloes.com.br), de forma a cumprir o preconizado pelo artigo 887, parágrafo 2º do Novo Código de Processo Civil, o qual estará dispensado à publicação em jornal.

**DEPÓSITO:** Referidos bens se encontram depositados nas mãos da executada, podendo ser encontrada na Rua Marechal Hermes da Fonseca, 258 - Sala F 2 – Jardim Hedy, Londrina PR, CEP 86.062-170, como fiel depositário, até ulterior deliberação. **Advirta-se o(a) depositário(a) de que, fica ele (ela) obrigado(a) a permitir a eventuais interessados o acesso a eles, durante o horário comercial (de segunda a sexta das 9h às 18h, e aos sábados das 9h às 12h), após a publicação do edital.**

**LEILOEIRO:** JORGE V. ESPOLADOR - MATRÍCULA 13/246-L

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** será paga pelo arrematante no percentual que estipulo em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação.

**ADVERTÊNCIA:** No caso de não ser realizado o Leilão Público na data acima designada por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

**INTIMAÇÃO: "AD CAUTELAM":** Fica(m) o(s) devedor(e)s, qual(is) seja(m): **PIONER II INVESTIMENTOS SPE LTDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 17.621.528/0001-80), através do presente, devidamente INTIMADOS, caso não sejam encontrados para intimação pessoal, na pessoa de seu(s) Representante(s) Legal(is). Ficam também Intimados, Através deste Edital, o(s) respectivo(s) cônjuge(s). Eventual(is) Credor(es) Hipotecário(s), coproprietário(s), e usufrutuário(s) do(s) Imóvel(is), terceiro interessado **ROSELI ORMENEZE CARDOSO e VITOR DE SOUSA CARDOSO** na hipótese de não serem eles encontrados para intimação pessoal, das datas, horário e local acima mencionados, para a realização do 1º e 2º Leilão Público do(s) bem(ns) penhorado(s). E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado no lugar de costume, na forma e sob as penas da Lei. **DADO E PASSADO** nesta cidade e comarca de Londrina, Estado do Paraná, aos quatro dias do mês de Junho do ano de dois mil e vinte e quatro. (04/06/2024). Eu, \_\_\_\_\_, /// **Jorge Vitorio Espolador** - Matrícula 13/246-L /// Leiloeiro Oficial, que o digitei e subscrevi.

**JAMIL RIECHI FILHO**

Juiz de Direito