



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO CENTRAL DE  
LONDRINA

1ª VARA CÍVEL DE LONDRINA - PROJUDI

Avenida Duque de Caxias, 689 - Anexo I, 4º And - Caiçaras - Londrina/PR - CEP: 86.015-902  
- Fone: 43-35723275 - Celular: (43) 99193-1290 - E-mail: [primeiracivellondrina@gmail.com](mailto:primeiracivellondrina@gmail.com)

**EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO, ARREMATACÃO E INTIMAÇÃO DE TERCEIROS INTERESSADOS, DEMAIS CREDORES E DO(A) DEVEDOR(A): ADOLFO PHILIPP – (CNPJ/MF SOB Nº 343.750.668-49).**

**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 já serão aceitos lances. O **PRIMEIRO LEILÃO** será encerrado no dia **10 de setembro de 2024, a partir das 10h00min**, no qual somente serão aceitos lances igual ou superior ao valor da avaliação. Em não havendo licitantes, dar-se-á início imediatamente ao **SEGUNDO LEILÃO** que será encerrado no dia **10 de setembro 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 50% 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 o nº 00048358-74.2016.8.16.0014 de **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em que é exequente **BELAGRICOLA COMERCIO E REPRESENTACOES DE PRODUTOS AGRICOLAS S.A.** – (CNPJ/MF SOB Nº 79.038.097/0001-81) e executado **ADOLFO PHILIPP** – (CNPJ/MF SOB Nº 343.750.668-49).

**BEM(NS):** "**PARTE IDEAL DE PERTENCENTE AO EXECUTADO** correspondente a área de 292.2318 hectares do Imóvel denominado FAZENDA MORADA DO SOL, com as divisas e confrontações constantes da matrícula nº 5.130 do CRI de Pirapozinho – SP, contendo como benfeitorias casa sede, um barracão e/ou galpão e um casa de alvenaria – INCRA 626.155.003.930. Área remanescente da matrícula é de 342,166ha, conforme AV.4 da mencionada matrícula, avaliado em R\$12.075.619,83 (doze milhões setenta e cinco mil, seiscentos e dezenove reais e oitenta e três centavos), conforme laudo de Vistoria e Avaliação do evento 431.1, realizado em data de 16 de março de 2023.

**ÔNUS:** Av.3 – Penhora referente aos autos nº 1.443/1997-O-RT movida por Jose Pereira da Silva, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara do Trabalho de Presidente Prudente – SP; Av.4 – APURAÇÃO DO REMANESCENTE – Área remanescente passou a ser de 342.166 ha; R.6 – Hipoteca em favor da credora; Av.9 – Penhora referente aos autos nº 0003416-25.2007.8.25.0456 movida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara Cível de Pirapozinho – SP; Av.13 – Penhora referente aos autos nº 30100-42.2000 movida por Leonício de Lima, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara do Trabalho de Presidente Prudente – SP; Av.14 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00301004220005150115, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara do Trabalho de Presidente Prudente – SP; Av.15 – Penhora referente aos autos nº 0003416-25.2007.8.26.0456 movida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara Cível de Pirapozinho – SP; Av.17 – Penhora referente aos autos nº 10005755720178260240 movida pela credora, em trâmite perante o juízo da Vara Cível de Ipe, comarca de Rancharia – SP; Av.18 – Código Nacional de Matrícula; Av.19 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00483535220168160014, em favor da

credora referente aos presentes autos; Av.20 – Penhora em favor da credora referente aos presentes autos; Av.21 – Penhora referente aos autos nº 0048356-07.2016.8.16.0014 movia pela credora, em trâmite perante o juízo da 9ª Vara Cível; Av.22 – Averbação Premonitória, referente aos autos nº 0002661-78.2019.8.26.0456 movida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara Cível de Pirapozinho – SP; Av.23 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00483535220168160014, em trâmite perante o juízo da 4ª Vara Cível, conforme matrícula imobiliária juntada no evento 457.2. 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 Estado do Paraná, conforme pleito do evento 484.1. Contrato de Arrendamento em favor de **UMOE BIOENERGY S/A**, conforme informado pelo devedor no evento 509.3. 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).

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM: FRAÇÃO IDEAL DE 292.23 hectares** - R\$12.670.000,00 (doze milhões seiscentos e setenta mil reais), conforme atualização da avaliação do evento 501.1, datada de 12 de julho de 2024.

**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.

**OBSERVAÇÃO 2:** Consoante o disposto no 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 escrita de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; **II** – até o início do segundo leilão, proposta escrita de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja, igual **a inferior a 50%** do valor da avaliação, da seguinte forma: Em qualquer dos casos, deverá haver o pagamento de **25% do valor do lance à vista** e o restante parcelado em até **30 (trinta) meses**, em se tratando de bem imóvel e **12 (doze) meses**, em se tratando de bem móvel. **As parcelas serão atualizadas pelo IPCA-E**, a partir da data da arrematação. Será lavrada hipoteca sobre o bem como garantia do pagamento das prestações, o que constará da carta de arrematação, para fins de averbação junto ao Registro de Imóveis, e, em se tratando de bem **móvel**, por caução idônea, ou seja: **a)caução real**, ou seja, oferta de bem imóvel livre e desembaraçado, cuja avaliação seja superior a avaliação do bem arrematado; **(b)caução fidejussória (fiança)** – devendo demonstrar que em face do fiador (e sua esposa e ou companheira) não pendem ações executivas ou anotações negativas e cadastros de inadimplentes, além de comprovar que o fiador e eventual cônjuge ou companheiro possui um patrimônio mínimo para fazer frente à dívida; **(c)seguro bancário**. 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 às garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (art. 901, § 1º, NCPC). 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. 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.

**OBSERVAÇÃO 3:** 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:** Referido bem se encontra depositado nas mãos do executado, podendo ser encontrado na Fazenda Morada do Sol, 99999 - Água das Laranjeiras - PIRAPOZINHO/SP, 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): **ADOLFO PHILIPP** – (CNPJ/MF SOB Nº 343.750.668-49), 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), quais sejam: **ARMANDO AFONSO FRIEDEL e VILMA APARECIDA DE OLIVEIRA** e usufrutuário(s) do(s) Imóvel(is), arrendatário **UMOE BIOENERGY S/A**, em cumprimento ao artigo 92, parágrafo 3º do Estatuto da Terra, 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, ao primeiro dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e quatro. (01/08/2024). Eu, \_\_\_\_\_, /// **Jorge Vitorio Espolador** - Matrícula 13/246-L /// Leiloeiro Oficial, que o digitei e subscrevi.

**FERNANDO MOREIRA SIMÕES JUNIOR**

Juiz de Direito Substituto