



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 Andar - Caiçaras - Londrina/PR - CEP: 86.015-902 -  
Fone: (43) 3066-1290 – 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): ANA CARLOTA DE ALMEIDA AARÃO CARNEIRO - (CNPJ/MF SOB Nº003.685.129-91)**

**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 atualizado 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 0010835-24.1999.8.16.0014 de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** em que é exequente **CONDOMÍNIO COMERCIAL OURO VERDE** – (CNPJ/MF SOB Nº 78.969.888/0001-62) e executado **ANA CARLOTA DE ALMEIDA AARÃO CARNEIRO** - (CNPJ/MF SOB Nº003.685.129-91).

**BEM(NS): "BEM01:** Loja comercial situado no pavimento térreo do Condomínio Comercial Ouro Verde, nesta cidade, à Rua Pará, nº 1122, com área bruta de 409,61 m<sup>2</sup>, sendo 372,00 m<sup>2</sup> de área útil e 37,55 m<sup>2</sup> de área de uso comum, correspondendo uma área ideal do terreno de 10,0336%, com as divisas e confrontações constantes da matrícula nº 50.208 do Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício desta Comarca e de acordo com o Secretaria de Fazenda do Município, área do terreno de 562,50m<sup>2</sup>, área construída de 4,082,65m<sup>2</sup> área da unidade 409,61m<sup>2</sup>, valor venal da construção em R\$ 315.559,45 e valor venal total R\$ 426.843,89. Características: A referida loja possui entrada com frente para a Rua Pará, contendo 409,61 m<sup>2</sup> de área total, utilizada e adaptada para academia de ginástica, contendo um salão principal, com duas salas menores, vestiários feminino e masculino com oito repartições, dispendo de chuveiros, vasos sanitários, pias, e trocadores, uma cozinha/cantina, despensa, mezaninos de madeira, piso misto cerâmico e emborrachado. Têm as paredes altas, pintura conservada, acesso à porta principal com escadaria, revestimento acústico em gesso, divisórias, apresenta algumas avarias e manchas, porém, em boas condições de uso e médio estado de conservação, **AVALIAÇÃO DA LOJA TÉRREA SEM A UNIDADES DE GARAGENS**, avaliado em R\$1.983.000,00, conforme Laudo de Vistoria e Avaliação do evento 860.5, realizado em data de 07 de julho de 2023.

**BEM02:** Sala Comercial n.º 14 (quatorze), situado no 1º pavimento superior, do Condomínio Comercial Ouro Verde, em Londrina - Pr, à rua Pará n.º 1.122, com área bruta construída de 75.152 m<sup>2</sup>, sendo 58.900m<sup>2</sup> de área de divisão não proporcional de uso comum, correspondendo uma fração ideal do terreno equivalente a 1.8406%. Dentro das seguintes divisas e confrontações: Pela frente, com hall de

entrada, poço das escadas, dos elevadores e sal n.º 11, de um lado, com a sala n.º 13, de outro lado, com recuo junto as datas n. 12 e 13 e fundos com recuo junto a data n.º 14. Cujo edifício foi construído sobre a data de terras sob n.º 10 da quadra n.º 67, com área de 562,50 m<sup>2</sup>, em Londrina - Pr., devidamente registrado com as divisas e confrontações constantes da matrícula n.º 50.212 do Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício de Imóveis da Comarca de Londrina Estado do Paraná. Características: Sala comercial, com piso revestido de Paviflex velho, necessitando de troca e paredes com várias divisórias, um wc e recepção, sala com janelas de fundo. Imóvel necessita de reformas. **AVALIAÇÃO DA SALA SEM AS UNIDADES DE GARAGENS** a referida sala possui abertura de passagem com a sala 13. Avalio esta sala comercial em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), conforme Laudo de Vistoria e Avaliação do evento 860.3, realizado em data de 07 de julho de 2023.

**BEMo3:** Garagem nº 05 (cinco), situado no 1º subsolo, do Condomínio Comercial Ouro Verde, nesta cidade, localizado à Rua Pará, nº 1.122, com a área bruta de 28,645 m<sup>2</sup>, sendo 9,00 m<sup>2</sup> de área de área de divisão não proporcional privativa real e 19,465 m<sup>2</sup> de área de divisão não proporcional de coisas comum, correspondendo uma fração ideal do terreno de 0,6972%, com as demais divisas e confrontações devidamente registradas na matrícula nº 50.249 do Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício, da cidade e comarca de Londrina, Estado do Paraná. Avalio esta garagem em R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), conforme Laudo de Vistoria e Avaliação do evento 860.1, realizado em data de 06 de julho de 2023.

**ÔNUS: BEMo1:** Matrícula nº 50.208: R.2/50.208 – Penhora referente aos autos nº 28/1997 movida por Nutremiz Premiz Rações Ltda, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara Cível; R.3/50.208 - Penhora referente aos autos nº 95.2014346-7 movido pela Fazenda Nacional, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara Federal de Londrina – Pr; R.4/50.208 – Penhora referente aos autos nº 2721/1991 movida por Carlos Alberto Klamas, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara do Trabalho de Londrina – Pr; R.5/50.208 – Penhora referente aos autos nº 52/1993 movida por Radio FM Cidade de Cambé Ltda, referente aos autos nº 52/1993 em trâmite perante o juízo da 5ª Vara Cível; Av.7/50.208 – Arrematação em favor de Espólio Carlos Alberto Klamas, referente aos autos mencionados no R.4 (**ANULADA CONFORME DECISÃO DO EVENTO 654.2**); R.8/50.208 – Penhora referente aos presentes autos; Av.9 – Averbação Declaratória de Sentença, **PROPRIEDADE EXCLUSIVA DA EXECUTADA**; R.11/50.208 – Penhora referente aos autos nº 10552-34.2018.8.16.0014 movida pelo Município de Londrina, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara de Execuções Fiscais de Londrina; Av.12 – Retificação da penhora dos presentes autos, recaia sobre a integralidade do imóvel; R.13 – Penhora referente aos autos nº 55707-26.2019.8.16.0014 movida pelo Município de Londrina, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara de Execuções Fiscais; Av.15 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00008855620185090018, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara do Trabalho; Av.18 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00827334320128160014, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara de Execuções Fiscais, conforme matrícula imobiliária juntada no evento 950.2;

**BEMo2:** Matrícula n.º 50.212: R.2/50.212 – Hipoteca em favor de Lela Peres; R.3/50.212 – Penhora referente aos autos nº 741/1998 movida por Banco do Estado do Paraná, em trâmite perante o juízo da 5ª Vara Cível; R.4/50.212 – Penhora referente aos autos nº 2721/1991 movida por Carlos Alberto Klamas, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara do Trabalho; R.5/50.212 – Penhora referente aos autos nº 951/2006 movida por Gines Corte Ponce, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara Cível; R.6/50.212 – Penhora referente aos autos nº 2008.1866-5 movida por José Roberto Balan Nassif, em trâmite perante o 4º Juizado Especial Cível; R.10/50.212 – Penhora referente aos autos nº 33203-75.2009.8.16.0014 movida por Município de Londrina, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara de Execuções Fiscais de Londrina – Pr; R.12 – Penhora referente aos autos nº 10551-49.2018.8.16.0014 movida pelo Município de Londrina, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara de Execuções Fiscais; Av.14 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00008855620185090018, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara do Trabalho; R. 16 – Penhora referente aos autos nº 0050044-62.2020.8.16.0014 movida pelo Município de Londrina, em trâmite perante o juízo da 1ª da Vara de Execuções Fiscais; Av.17 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00827334320128160014 em trâmite perante o juízo da 2ª Vara de Execuções Fiscais;

**BEMo3:** Matrícula nº 50.249: R.2/50.249 – Penhora aos autos nº 2721/1991 movido por Carlos Alberto Klamas, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara do Trabalho; R.8 – Penhora em favor do credor referente aos presentes autos; Av.10 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00008855620185090018,

em trâmite perante o juízo da 1ª Vara do Trabalho; Av.13 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00827334320128160014, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara de Execuções Fiscais, conforme matrícula imobiliária juntada no evento 950.4. Eventuais constantes após a expedição do respectivo Edital de Leilão Público. Benfeitorias não averbadas na matrícula imobiliária, eventual regularização por conta do arrematante. 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 DOS BENS:** **BEMo1:** R\$2.048.338,51 (dois milhões, quarenta e oito mil, trezentos e trinta e oito reais e cinquenta e um centavos); **BEMo2:** R\$206.589,86 (duzentos e seis mil, quinhentos e oitenta e nove reais e oitenta e seis centavos); e **BEMo3:** R\$ 46.482,72 (quarenta e seis mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e setenta e dois centavos), conforme atualização das avaliações 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, 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 (art.897 do CPC).

**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 atualizada 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 irretroatável, 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 da executada Sra. ANA CARLOTA DE ALMEIDA AARÃO CARNEIRO, podendo ser encontrada na Rua Pará, 1122, salas nº 13 e 14 – Centro - Londrina - Pr, 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 – LEILOEIRO - 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): **ANA CARLOTA DE ALMEIDA AARÃO CARNEIRO** - (CNPJ/MF SOB Nº003.685.129-91), 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) ex-cônjuge(s). Eventual(is) Credor(es) Hipotecário(s), **LELA PERES**, coproprietário(s), e usufrutuário(s) do(s) Imóvel(is), 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 oito dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e quatro. (08/08/2024). Eu, \_\_\_\_\_, /// **Jorge Vitorio Espolador** - Matrícula 13/246-L /// Leiloeiro Oficial, que o digitei e subscrevi.

**FERNANDO MOREIRA SIMÕES JÚNIOR**  
Juiz de Direito Substituto