



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

6ª VARA CÍVEL DE LONDRINA - PROJUDI

Avenida Duque de Caxias, 689 - Anexo I - 5º Andar - Caiçaras - Londrina/PR  
- CEP: 86.015-902 - Fone: (43) 3342-1734 - E-mail: [cartorio6civel@sercomtel.com.br](mailto:cartorio6civel@sercomtel.com.br)

**EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO, ARREMATAÇÃO E INTIMAÇÃO DE TERCEIROS INTERESSADOS, DEMAIS CREDORES E DO(A)(S) DEVEDOR(A)(ES): ANA CARLOTA DE ALMEIDA – (CNPJ/MF SOB Nº 003.685.129-91).**

**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.jeleiloes.com.br](http://www.jeleiloes.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.jeleiloes.com.br](http://www.jeleiloes.com.br), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, por meio do qual já serão aceitos lances. O **PRIMEIRO LEILÃO** será encerrado no dia **27 de fevereiro de 2025, 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 **27 de fevereiro de 2025, 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.jeleiloes.com.br](http://www.jeleiloes.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.jeleiloes.com.br](http://www.jeleiloes.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 **0006553-39.2019.8.16.0014** – PROJUDI de **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em que é exequente **ESPÓLIO DE DOUGLAS LEONARDO COSTA MAIA** representado(a) por **VERUSKA MARTINS MAIA** – (CNPJ/MF SOB Nº 016.148.849-86) e executada **ANA CARLOTA DE ALMEIDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 003.685.129-91).

**BEM(NS):** "Lote nº 02 (dois), com 5.155,48 m<sup>2</sup>, da subdivisão do lote nº 61, da Gleba Ribeirão Cambé, deste Município, com as seguintes divisas e confrontações: com a rua sem denominação, numa frente de 16,00 m; de um lado, com o lote nº 01, numa extensão de 167,50 m; de outro lado, com o lote nº 03, numa extensão de 193,00; e, aos fundos, com o Lago Igapó, sem metragem anotada conforme descrito na matrícula de nº 5.729 do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício desta comarca, situado na Rua Flávio Luz, nº 30, nesta cidade de Londrina – Pr. Caracterização da Localização. A Gleba Ribeirão Cambé está localizada na Zona Sul da cidade de Londrina, conta com infraestrutura urbana de vias de acesso asfaltadas, arborização, áreas de lazer, comércio em geral, redes de água, energia elétrica, coleta de lixo e transporte coletivo. Zoneamento. Conforme planta de zoneamento da Lei 12.236/2015 da Prefeitura Municipal de Londrina o terreno está inserido em Zona Residencial 2 (ZR-2), estando inscrito no cadastro municipal com o número 06030062516540001. Topografia. A superfície natural do terreno tem perfil topográfico em declive com relação ao passeio público, já com patamares internos executados terraplenados. Caracterização do Imóvel. Trata-se de uma Chácara nas margens do Lago Igapó 1, de meio de quadra, em formato de quadrilátero irregular, de 5.155,48 m<sup>2</sup>, com testada de 16,00 metros para Rua Flávio Luz nº 300 e fundos para o lago. Diligência à Prefeitura Municipal. Esta Perícia esteve preliminarmente no Setor de Cadastro da Prefeitura Municipal de Londrina para diligenciar no sentido de verificar a documentação existente, onde constatou que o imóvel conta com Projeto Arquitetônico de 1.604,04 m<sup>2</sup> aprovado em 16/05/1988. Posteriormente

para regularização do imóvel em 07 de abril de 1989, foi solicitada a retificação da área para 695,55 m<sup>2</sup>, que passa a ser considerada como a oficial. Vistoria. Em inspeção externa ao imóvel, observa-se que este já se encontra totalmente cercado por portão, grades e muros em suas divisas, apresentando a testada do terreno com 16,00 metros de frente com passeio público pavimentado, com as ligações às redes de água e energia elétrica em funcionamento. Benfeitorias. A edificação principal foi construída em dois pavimentos, em estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria de blocos cerâmicos, rebocada em argamassa e pintada, sendo coberta por estrutura de madeira e telhamentos cerâmicos. Área de churrasqueira independente da edificação principal; Piscina com formato irregular, com paisagismo e cascata; Estrutura abobadada para usos diversos; Ancoradouro em concreto armado, contudo, ainda sem o piso de deck em madeira; Garagem para barcos e lavanderia; Casa para caseiro com garagem para dois carros; Internamente a edificação principal conta com ampla sala com lareira; Salão de jogos com cúpula abobadada; Cozinha e lavanderia reformadas; A edificação conta com quatro suítes no pavimento superior, sendo uma máster; Os banheiros das quatro suítes reformados; A residência conta ainda com ampla vista para o interior do terreno e para Lago, avaliado em R\$ 12.479.824,97, conforme laudo de Avaliação do evento 794.2, datado de 14 de novembro de 2024, devidamente homologado por meio da respeitável decisão proferida no evento 809.1, datada de 09 de janeiro de 2025”.

**ÔNUS:** “R.22/5.729 – Penhora em favor do Município de Londrina, referente aos autos nº 8689-73.2000.8.16.0014 de Executivo Fiscal em trâmite perante o juízo da 1ª Vara de Execuções Fiscais; R.24/24/5.729 – Penhora em favor do Município de Londrina, referente aos autos nº 28787-98.2008.8.16.0014 de Executivo Fiscal, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara de Execuções Fiscais; R.25/5.729 – Penhora em favor do Município de Londrina, referente aos autos nº 4438-60.2010.8.16.0014 de Executivo Fiscal em trâmite perante o juízo da 1ª Vara de Execuções Fiscais; R.26/5.729 – Penhora em favor do Município de Londrina, referente aos autos nº 31098-62.2008.8.16.0014 de Executivo Fiscal em trâmite perante o juízo da 1ª Vara de Execuções Fiscais; R.27/5.729 – Penhora em favor do credor Jaime mariano Gonçalves, referente aos autos nº 71648-60.2012.8.16.0014 em trâmite perante o juízo da 6ª Vara Cível; R.28/5.729 – Penhora em favor do Município de Londrina, referente aos autos nº 33195-35.2008.8.16.0014 de Execução Fiscal, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara de Execuções Fiscais; R.29/5.729 – Penhora em favor do Município de Londrina, referente aos autos nº 26042-82.2007.8.16.0014 de Executivo fiscal em trâmite perante o juízo da 2ª Vara de Execuções Fiscais; R.30/5.729 – Penhora em favor do Município de Londrina referente aos autos nº 82648-57.2012.8.16.0014 de Executivo Fiscal, em trâmite perante o Juízo da 2ª Vara de Execuções Fiscais; R.31/5.729 – Penhora em favor do Município de Londrina, referente aos autos nº 57954-24.2012.8.16.0014 de Executivo Fiscal em trâmite perante o juízo da 2ª Vara de Execuções Fiscais; R.32/5.729 – Penhora em favor do Município de Londrina, referente aos autos nº 8509-08.2010.8.16.0014 de Executivo Fiscal em trâmite perante este juízo; R.33/5.729 – Penhora em favor do Município de Londrina em trâmite perante o juízo da 1ª Vara de Execuções Fiscais; R.34/5.729 – Penhora em favor do Município de Londrina, referente aos autos nº 8751-93.2012.8.16.0014 de Executivo Fiscal em trâmite perante o juízo da 2ª Vara de Execuções Fiscais; R.36/5.729 – Penhora em favor do Município de Londrina, referente aos autos nº 86828-87.2010.8.16.0014 de Executivo Fiscal em trâmite perante o juízo da 2ª Vara de Execuções Fiscais; R.37/5.729 – Penhora em favor do Município de Londrina, referente aos autos nº 31036-56.2007.8.16.0014 de Executivo Fiscal em trâmite perante o juízo da 2ª Vara de Execuções Fiscais; R.39/5.729 – Penhora referente aos autos nº 26271-08.2008.8.16.0014 de Executivo Fiscal em que é exequente Município de Londrina, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara de Execuções Fiscais de Londrina; R.40/5.729 – Penhora em favor do credor referente aos presentes autos; R.41 – Penhora referente aos autos nº 3833-50.2012.8.16.0045 movida por Jaime mariano Gonçalves, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara Cível de Arapongas – Pr; Av.43 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00008855620185090018, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara do Trabalho; R.45 – Penhora referente aos autos nº 0030922-92.2022.8.16.0014 movida pelo Município de Londrina, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara de Execuções Fiscais; R.46 – Penhora referente aos autos nº 27222-11.2022.8.16.0014 movida por Valdecir Trindade Sociedade Individual de Advocacia, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara Cível; R.47 – Penhora referente aos autos nº 49117-96.2020.8.16.0014 movida pelo Município de Londrina, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara de Execuções Fiscais; R.48 – Penhora referente aos autos nº 56774-31.2016.8.16.0014 movida pelo Município de Londrina, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara de Execuções

Fiscais; Av.49 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00827334320128160014, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara de Execuções fiscais, conforme matrícula imobiliária . Benfeitorias não averbadas na matrícula imobiliária, eventual regularização por conta do arrematante, inclusive abertura de matrícula se for o caso.. 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.

**DATA DA PENHORA:** 21 de agosto de 2019, conforme Termo de Penhora do evento 69.1

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM:** R\$ 12.624.058,08 (doze milhões, seiscentos e vinte e quatro mil, cinquenta e oito reais 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 à 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).

**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:** Referido bem se encontra depositado nas mãos da executada, podendo ser encontrada na Rua Rua Pará, 1122, sala 14 – Londrina – Pr, como fiel depositária, 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 VITÓRIO 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(es), qual(is) seja(m): **ANA CARLOTA DE ALMEIDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 003.685.129-91), através do presente, devidamente INTIMADO(S), caso não seja encontrado 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), fiduciário e coproprietário(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 treze dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e cinco. (13/01/2025). Eu, \_\_\_\_\_, /// **Jorge V. Espolador - Matrícula nº 13/246-L**///Leiloeiro Oficial, que o digitei e subscrevi.

**ABELAR BAPTISTA PEREIRA FILHO**

Juiz de Direito