



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO CENTRAL DE LONDRINA
7ª VARA CÍVEL DE LONDRINA - PROJUDI
Avenida Duque de Caxias, nº 689 - Anexo I - 5º Andar - Jardim Caiçaras - Londrina/PR
- CEP: 86.015-902 - Fone: (43) 3027-7580 -
Celular: (43) 99108-2790 - E-mail: LON-7VJ-E@tjpr.jus.br

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO, ARREMATAÇÃO E INTIMAÇÃO DE TERCEIROS INTERESSADOS, DEMAIS CREDORES E DO(A) DEVEDOR(A): CONSTRUTORA ALMANARY EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA LTDA – (CNPJ/MF SOB Nº 81.747.867/0001-07).

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, 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, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, por meio do qual já serão aceitos lances. O **PRIMEIRO LEILÃO** será encerrado no dia **27 de março 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 março 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 60% do valor da avaliação – Artigo 891, parágrafo único do NCPC**), salvo quando houver deliberação judicial em contrário ou se tratar de imóvel pertencente a pessoa incapaz, quando então será observado o disposto no artigo 896, caput, 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, 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, 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 nº 0065984-19.2010.8.16.0014 de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** em que é exequente **NAVI ADMINISTRADORA E LOTEADORA DE BENS LTDA – (CNPJ/MF SOB Nº 08.768.394/0001-34)** e executada **CONSTRUTORA ALMANARY EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA LTDA – (CNPJ/MF SOB Nº 81.747.867/0001-07)**.

BEM(NS): "LOTE DE TERRAS denominado Quadra nº02, com a área de 8.808,91m2, situado entre as ruas José Manoel Ruiz, João Ruiz, Otto Edmundo Rihmann e Petruska Milianskaite Ruiz, Bairro Residencial Itamaraty, nesta cidade e da subdivisão do lote de terras sob n.º 332-A2, com as demais dados/características constantes dos autos, da inscrição municipal n. 07.01.0925.4.0302.0001 e Matrícula nº 59.938 do Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício de Imóveis de Londrina Estado do Paraná, sendo imóvel sem benfeitorias com topografia acidentada e forte declive para o fundo de vale, com nivelção em três níveis com partes planas e declives, com três lados com ruas asfaltadas, sem benfeitorias, avaliado em R\$ 4.850.000,00, conforme Laudo de Avaliação do evento 500.2, datado de 20 de janeiro de 2023".

ÔNUS: Av.59.938/B – Protesto contra Alienação de Bens, referente aos autos nº519/2007 movida por Minoru Akutsu, em trâmite perante o juízo da 6ª Vara Cível; R.1/59.938 – Incorporação de Condomínio; R.3/59.938 – Penhora referente aos autos nº764/2009 movida por Mario Pompeo Farina, em trâmite perante o juízo da 4ª Vara Cível; R.4/59.938 – Penhora referente aos autos nº1425/2005 movida por Mario Pompeo Farina, em trâmite perante o juízo da 4ª Vara Cível; R.5/59.938 – Penhora em favor da credora referente aos presentes

autos; R.6/59.938 – Penhora referente aos autos nº 0069883-20.2013.8.16.0014 movida por Gildásio Rodrigues da Silva, em trâmite perante o juízo da 7ª Vara Cível; R.7/59.938 – Penhora referente aos autos nº 33910-77.2008.8.16.0014 movida pelo Município de Londrina, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara de Execuções Fiscais; R.8/59.938 – Penhora referente aos autos nº 0032333-98.2007.8.16.0014 movida pelo Município de Londrina, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara de Execuções Fiscais; R.9/59.938 – Penhora referente aos autos nº15110-74/2003 movida por Célio Kazue Abiko, em trâmite perante o juízo da 10ª Vara Cível; R.10/59.938 – Penhora referente aos autos nº 5009484-89.2016.4.04.7001 movida pela União Fazenda Nacional, em trâmite perante o juízo da 7ª Vara Federal; Av.11/59.938 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00100042020125090093, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara do Trabalho de Cornélio Procópio – Pr; Av.12/59.938 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00001006420185090513, em trâmite perante o juízo da 3ª Vara do Trabalho; Av.13/59.938 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00009451420138160162, em trâmite perante o juízo da Vara Cível de Sertanópolis – Pr; R.14/59.938 – Penhora referente aos autos nº 0041301-73.2014.8.16.0014 movida pelo Município de Londrina, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara de Execuções Fiscais; R.15/59.938 – Penhora referente aos autos nº 0031424-07.2017.8.16.0014 movida pelo Município de Londrina, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara de Execuções Fiscais; AV.16/59.938 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº00296453720058160014, em trâmite perante o juízo da 8ª Vara Cível; Av.17/59.938 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00233875420188160014, em trâmite perante o juízo a 1ª Vara da Fazenda Pública; Av.18/59.938 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00659841920108160014, em trâmite perante o juízo da 7ª Vara Cível; Av.19/59.938 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00232667520088160014, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara Cível; Av.20/59.938 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00164410820148160014, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara de Execuções Fiscais; Av.21/59.938 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00400002820138160014 em trâmite perante o juízo da 9ª Vara Cível; Av.22/59.938 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00232667520088160014, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara Cível; R.23/59.938 – Penhora referente aos autos nº0023613-35.2013.8.16.0014 movida pelo Município de Londrina, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara de Execuções Fiscais; R.24/59.938 – Penhora referente aos autos nº 0045903-73.2015.8.16.0014 movida pelo Município de Londrina, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara de Execuções Fiscais; R. 25 – Penhora referente aos autos nº53179-19.2019.8.16.0014 movida pelo credor, em trâmite perante este juízo; Av.26 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00301859420198160014, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara de Execuções Fiscais, conforme matrícula imobiliária do evento 562.2. Eventuais outros constantes da matrícula imobiliária após a expedição do respectivo Edital. Em caso de arrematação de bem imóvel, 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 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\$ 5.135.663,53 (cinco milhões, cento e trinta e cinco mil, seiscentos e sessenta e três reais e cinquenta e três centavos), conforme atualização da avaliação até a presente data.

OBSERVAÇÃO 1: Consoante o disposto no artigo 892 do Código de Processo Civil/2015, a arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico, ficando autorizado o depósito de caução de 30% no dia da arrematação, sendo que os 70% restantes deverão ser depositados em 15 dias.

OBSERVAÇÃO 2: Consoante o disposto no artigo 895 do Código de Processo Civil/2015: "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, 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**. As parcelas serão atualizadas pela média aritmética simples dos índices INPC e IGP-DI – (Decreto nº 1544/1995), a partir da data da arrematação. Será lavrada hipoteca sobre o bem como garantia do pagamento das prestações, o que constará do auto de arrematação e 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 móvel 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**. 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); recolhido quando for o caso, o imposto de transmissão e transcorrido sem manifestação os prazos estabelecidos por lei. 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. 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).

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/2015).

O presente edital será publicado no site do leiloeiro www.jeleiloes.com.br, de forma a cumprir o preconizado pelo artigo 887, parágrafo 2º do Código de Processo Civil/2015, o qual estará dispensado à publicação em jornal.

DEPÓSITO: Referido bem se encontra depositado nas mãos da executada, podendo ser encontrada na Rua Jonathas Serrano, 147 - Jardim Quebec - Londrina/Pr - Cep: 86.060-220, como fiel depositária, até ulterior deliberação.

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; em caso de adjudicação, pagamento/parcelamento do débito exequendo ou pedido de adiamento da hasta pública por qualquer causa, antes dos leilões públicos, mas depois de realizadas as despesas, visando à sua realização, o adjudicante, o devedor ou a pessoa que deu causa ao adiamento, respectivamente, deverá ressarcir os valores comprovadamente desembolsados pelo leiloeiro, sendo nesses casos, indevida a comissão; em caso de adjudicação o exequente deverá pagar a comissão do leiloeiro quando adjudicar os bens arrematados em leilão.

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

INTIMAÇÃO: "AD CAUTELAM": Fica(m) o(s)(as) devedor(es)(as), qual(is) seja(m): **CONSTRUTORA ALMANARY EMPREENDIMENTOS E ASSESSORIA LTDA – (CNPJ/MF SOB Nº 81.747.867/0001-07)**, através do presente, devidamente INTIMADA, 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) e coproprietário(s), usufrutuário(s) do(s) Imóvel(is), depositário(s), ou seus sucessores, 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). O depositário para apresentar o(s) bem(ns) penhorado(s), caso não seja(m) localizado(s) ou depositar o equivalente em dinheiro, sob as penas da lei. 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 vinte dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e cinco. (20/02/2025). Eu, _____, /// **Jorge V. Espolador** - Matrícula 13/246-L /// Leiloeiro Oficial, que o digitei e subscrevi.

MAURO HENRIQUE VELTRINI TICIANELLI

Juiz de Direito