



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO CENTRAL DE LONDRINA
5ª VARA CÍVEL DE LONDRINA - PROJUDI
Avenida Duque de Caxias, 689 - Anexo I, 5º And - Caiçaras - Londrina/PR - CEP: 86.015-902
- E-mail: lon-5VJ-E@tjpr.jus.br

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO, ARREMATACÃO E INTIMAÇÃO DE TERCEIROS INTERESSADOS, DEMAIS CREDORES E DO(A(S) DEVEDOR(A)(ES): DIVISA COMERCIAL AGRÍCOLA LTDA – (CNPJ/MF SOB Nº 04.202.667/0001-28); LUCIANA DE OLIVEIRA SOUSA CASTRO – (CNPJ/MF SOB Nº 031.028.676-00) E LUIZ ANTONIO MIRANDA DE CASTRO – (CNPJ/MF SOB Nº 172.546.428-41).

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.jeileioes.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.jeileioes.com.br, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, por meio do qual já serão aceitos lances. O **PRIMEIRO LEILÃO** será encerrado no dia **07 de maio 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 **07 de maio 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.jeileioes.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.jeileioes.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 **0017598-31.2005.8.16.0014** de **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em que é exequente **ADAMA BRASIL S/A** – (CNPJ/MF SOB Nº 02.290.510/0001-76) e executados **DIVISA COMERCIAL AGRÍCOLA LTDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 04.202.667/0001-28); **LUCIANA DE OLIVEIRA SOUSA CASTRO** – (CNPJ/MF SOB Nº 031.028.676-00) E **LUIZ ANTONIO MIRANDA DE CASTRO** – (CNPJ/MF SOB Nº 172.546.428-41).

BEM(NS): "**PARTE IDEAL** de Uma gleba de terra situado no município de Cabeceira Grande - MG da Comarca de Unai - MG, da Fazenda Extrema ou Moreira, com **225.18ha** (R.06 e 07), com as divisas e confrontações constantes da matrícula nº 27.342 do Cartório de Registro de Imóveis de Unai – MG, com área de 620,72,81ha, considerando as benfeitorias que na propriedade consta, casa sede, casa de caseiro, energia Cemig, lavoura e pastagem – CCIR nº 000019507865-3".

ÔNUS: R.13 – Hipoteca em favor da credora; R.16 – Hipoteca em favor de Cargill Agrícola S/A; Av.19 – Arresto referente aos autos nº 460/2006 movida por Monsanto do Brasil Ltda, em trâmite perante o juízo da 3ª Vara Cível de Primavera do Leste – MT; Av.20 – Averbação de Ajuizamento dos autos de Execução movida por Adubos Araguaia Indústria e Comércio Ltda, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara Cível de Unai – MG; Av.21 – Penhora referente aos autos nº 206-92.2010.5.01.3817 movida pela União – Fazenda Nacional, em trâmite perante o juízo da Vara única de Paracatu – MG; Av.22 – Penhora referente aos autos nº 0704.06.045338 movida por Campina Comércio e Representações Ltda, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara Cível de Unai – MG; Av.23 – Arresto referente aos autos nº 0704.06.048388-7 movida por Adubos Araguaia Indústria e Comércio Ltda, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara Cível de Unai – MG; Av.24 – Penhora referente aos autos nº 606-69.2011.4.01.3818 movida pela Fazenda Nacional, em trâmite perante o juízo da Vara única de Unai – MG; Av.25 – Averbação de Penhora em favor do credor referente

aos presentes autos; Av.26 Averbação de Ajuizamento de Ação de Execução nº 0704.04.030091-2 movida por Britacal Industria e Comércio de Brita e Calcário Brasília Ltda, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara Cível de Unaí – MG; Av.27 – Penhora referente aos autos nº 1498-41.2012.4.01.3818 movida pela União Federal (Fazenda Nacional), em trâmite perante o juízo da Vara única de Unaí – MG; Av.28 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 206-92.2010.4.01.3817, em trâmite perante o juízo da Vara Federal de Paracatu – MG; Av.29 – Penhora referente aos autos nº 2485-69.2006.811.0037 movida por Bio Soja Fertilizantes Ltda, em trâmite perante o juízo da 3ª Vara Cível de Primavera do Leste – MT; Av.30 – Penhora referente aos autos nº 3703.35.2006.811.0037 movida por Cargil Agrícola S/A, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara Cível de Primavera do Leste – MT; Av.32 – Arresto referente aos autos nº 0050982-33.2015.8.16.0014 movida por Cooperativa Agropecuária do Noroeste Mineiro Ltda – COANOR, em trâmite perante o juízo da 7ª Vara Cível de Londrina – Pr; R.33 – Hipoteca Judiciária, referente aos autos nº 606-69.2011.4.01.3818 movida por União Federal, em trâmite perante o juízo da Vara Cível de Unaí – MG; Av.34 – Arresto referente aos autos nº 5000541-06.2018.8.13.0704 movida por Instituto Estadual de Florestas, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara Cível de Unaí – MG; R.36 – Penhora referente aos autos nº 5000541-06.2018.8.13.0704 movida por Instituto Estadual de Florestas, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara Cível de Unaí – MG, conforme matrícula imobiliária juntada no evento 597.2. Eventuais constantes das matrículas imobiliárias após a expedição do respectivo Edital de Leilão. 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 DO BEM: R\$ 4.503.600,00 (quatro milhões, quinhentos e três mil e seiscentos reais), conforme Laudo de Vistoria e Avaliação Judicial do evento 512.3, realizado em data de 22 de maio 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**. As parcelas serão atualizadas pela média aritmética simples dos índices INPC e IGP-DI (Decreto nº 1.544/1995), a partir da data da arrematação, com vencimento da primeira em 5 dias a contar da intimação da extração da respectiva carta. 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, 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 Rua Doutor Joaquim Brochado, 45 - Capim Branco - UNAI/MG - CEP: 38.610-108, como fiel depositário, até ulterior deliberação. **Adverta-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. Ocorrendo a adjudicação, remição ou composição entre as partes antes de realizado o leilão, a comissão não será devida, fazendo o leiloeiro jus somente à percepção das quantias que comprovadamente tiver desembolsado (STJ: REsp 1250360/PE, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 02/08/2011, DJe 09/08/2011; REsp 788.528/SC, Rel. Desembargador convocado Paulo Furtado Terceira Turma, julgado em 22/06/2010, DJe 01/07/2010).

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": Ficam os devedores, quais sejam: **DIVISA COMERCIAL AGRÍCOLA LTDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 04.202.667/0001-28); **LUCIANA DE OLIVEIRA SOUSA CASTRO** – (CNPJ/MF SOB Nº 031.028.676-00) e **LUIZ ANTONIO MIRANDA DE CASTRO** – (CNPJ/MF SOB Nº 172.546.428-41), através do presente, devidamente INTIMADOS, 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) **CARGILL AGRÍCOLA S/A**, fiduciário e coproprietário(s) **MIRTES TEREZINHA RIZZOTTO** e **VENERANDA ASSIS ALKIMIM** e proprietário constante da matrícula imobiliária 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, ao primeiro dia do mês de abril do ano de dois mil e vinte e cinco. (01/04/2025). Eu, _____, /// **Jorge V. Espolador** - Matrícula 13/246-L /// Leiloeiro Oficial, que o digitei e subscrevi.

ALBERTO JUNIOR VELOSO

Juiz de Direito