



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

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO, ARREMATAÇÃO E INTIMAÇÃO DE TERCEIROS INTERESSADOS, DEMAIS CREDORES E DO(A) DEVEDOR(A): ELSON LODEA – (CNPJ/MF SOB Nº810.225.149-20).

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, 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, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, por meio do qual já serão aceitos lances. O **PRIMEIRO LEILÃO** será encerrado no dia **22 de JULHO de 2025, 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 **22 de JULHO 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, 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, 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 **0044683-84.2008.8.16.0014** de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em que é exequente **MILENIA AGROCIÊNCIAS S/A** – (CNPJ/MF SOB Nº74.075.490/0001-21) e executados **ELSON LODEA** – (CNPJ/MF SOB Nº810.225.149-20).

BEM(NS): "FAZENDA SANTA CECÍLIA – QUINHÃO 2, com a área total de 80ha. 0.394m², situada na zona rural neste município e Comarca de São Gabriel do Oeste-MS, com o perímetro demarcado entre as linhas amarelas, registrada em nome do executado, com as confrontações descritas na **Matrícula nº 8.192** do Serviço Registral Imobiliário desta Comarca – INCRA Nº950.033.035.386-0, sendo a referida área explorada em sua totalidade com finalidade agrícola, possuindo uma pequena área de Mata Ciliar a beira do Córrego Baixadão e área de Preservação Permanente. O imóvel está distante 34 Km do centro da cidade, localizado nas seguintes coordenadas: Latitude: 19°12'05.52"S Longitude: 54°31'18.23"O. Partindo de São Gabriel do Oeste, iniciando no Km 615 da Rodovia BR 163, sentido norte, siga por 11,85Km em estrada pavimentada; em seguida, vire a direita, na estrada vicinal sem pavimentação, e siga em linha reta sempre na estrada principal por 12,60Km; aí, vire a esquerda e siga por 3,27 Km; vire a direita e siga a estrada principal por mais 4,55Km até cruzar o aterro do Córrego Baixadão. Em seguida, estará a sua direita o início do caminhamento perimetral da área pertencente ao executado. A propriedade rural está sendo explorada em sua totalidade para a atividade agrícola, estando atualmente com uma área cultivável de 71,5 hectares aproximadamente. Possuindo uma pequena área de mata nativa, mata ciliar e reserva permanente, totalizando 7,65 hectares, a propriedade rural em questão tem por atividade principal, em sua totalidade, o cultivo de grãos, conforme demonstrado na foto de satélite acima, inexistindo qualquer tipo de benfeitoria sobre a referida área, além de ser pequena, não possui benfeitorias, como casa de moradia, barracão para máquinas ou qualquer outra benfeitoria que agregue valor substancial". Conforme laudo de avaliação de evento 315.1.

ÔNUS: R.3/8.192 – Hipoteca de 1º Grau em favor do Banco Brasil S.A; R.4/8.192 – Penhora referente aos autos nº 043.09.000127-6 Ação de Execução de Título Executivo em tramite perante a Vara Única de São Gabriel do Oeste; R.5/8.192 – Penhora referente aos autos nº1089/2008 Ação de Execução de Título Executivo em tramite perante a 1ªVara Cível de Londrina; Av.9/8.192 – Ajuizamento de Ação nº1972-24.2008.8.11.0040 em tramite perante a 2ªVara de Sorriso/MT; R.11/8.192 – Penhora referente aos autos nº0801174-52.2012.8.12.0043 em tramite perante a 2ªVara de São Gabriel do Oeste/MS; R.12/8.192 – Penhora referente aos autos nº0800872-86.2013.8.12.0043 da 2ªVara da Comarca de São Gabriel do Oeste /MS; R.14/8.192 – Penhora referente aos autos nº0101289-85.2010.8.12.0043 em tramite perante a 2ªVara de São Gabriel do Oeste/MS; Av.15/8.192 – Ajuizamento da Ação nº 821-98.2017.8.11.0107 em tramite perante a Vara Única da Comarca de Nova Ubiratã/MT; R.17/8.192 – Penhora referente aos autos nº0000100-64.2010.8.12.0043 em tramite perante a 1ª Vara de São Gabriel do Oeste/MS; R.18/8.192 – Penhora referente aos autos nº1972-24.2008.11.0040 em tramite perante a Vara Cível da Comarca de Sorriso/MT; R.19/8.192 - Penhora referente aos autos nº112/1.11.0001538-5 Vara Judicial da Comarca de Não-Me-Toque/MS; Av.20/8.192 – Penhor em favor da Cargil Agrícola, conforme, conforme matrícula imobiliária juntada no evento 339.2. 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 DO BEM: R\$ 9.654.751,50 (nove milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e um reais e cinquenta centavos), conforme laudo de avaliação de evento 315.1, realizada em 18 de outubro 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, 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 ELSON LODEA, podendo ser encontrada na Rua São Paulo, nº809 - Centro - SÃO GABRIEL DO OESTE/MS - CEP: 79.490-000, como fiel depositária, 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 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): **ELSON LODEA – (CNPJ/MF SOB Nº810.225.149-20)**, 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): **BANCO DO BRASIL S/A e CARGILL AGRÍCOLA S.A**, Fiduciário 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, ao segundo dia do mês de junho do ano de dois mil e vinte e quatro. (02/06/2024). Eu, _____, /// **Jorge Vitorio Espolador** - Matrícula 13/246-L ///Leiloeiro Oficial, que o digitei e subscrevi.

BRUNO RÉGIO PEGORARO

Juiz de Direito