



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA 12ª VARA CÍVEL DE CURITIBA - PROJUDI  
Rua Mateus Leme, 1.142 - 1º Andar - Centro Cívico - Curitiba/PR - CEP: 80.530-010  
Fone: (41) 3221-9512 - E-mail: [CTBA-12VJS@tjpr.jus.br](mailto:CTBA-12VJS@tjpr.jus.br)

**EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO, ARREMATAÇÃO E INTIMAÇÃO DE TERCEIROS INTERESSADOS, DEMAIS CREDORES E DO(A) DEVEDOR(A): PHI INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA – (CNPJ/MF SOB o nº 03.643.601/0001-00).**

**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.jeileilos.com.br](http://www.jeileilos.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.jeileilos.com.br](http://www.jeileilos.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 JANEIRO de 2026, 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 22 de JANEIRO de 2026, 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 com encaminhamento de todos os documentos pessoais/jurídicos, e a solicitação de habilitação, junto ao site: [www.jeileilos.com.br](http://www.jeileilos.com.br), com antecedência mínima de 24 horas antes do último dia útil que antecederá o leilão, seja ele em 1º e/ou 2º Leilão, se responsabilizando, civil e criminalmente, pelas informações lançadas por ocasião do cadastramento; Os lances deverão ser oferecidos diretamente no site [www.jeileilos.com.br](http://www.jeileilos.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 **0064464-29.2011.8.16.0001** de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em que é exequente **COND DO EDIF SUN GARDEN representado por ALAN FERNANDES BRAGA – (CNPJ/MF SOB o nº 04.004.824/0001-90)** e executada **PHI INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA – (CNPJ/MF SOB o nº 03.643.601/0001-00)**.

**BEM:** "Apartamento nº 1.003, no 12º pavimento do Edifício Sun Garden, situado na Rua Agamenon Magalhães nº 98, Cristo Rei, nesta Capital, com área construída privativa de 77,6400 m², área comum de 17,1649 m², área construída global de 94,8049 m², com as demais características constantes na Matrícula nº 46.899 da 3ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba; IF 26.015.034.038-2; idade: 24 anos; Descrição do apartamento: contém sala para dois ambientes, sacada com churrasqueira, cozinha, lavanderia, despensa, banheiro social, três quartos (uma suíte) e vaga de garagem." Tudo conforme Laudo de Avaliação de evento 256.1.

**ÔNUS:** Av.1/46.899 – Hipoteca em favor do Banco do Estado do Paraná S.A; R.2/46.899 – Arresto oriundo dos autos nº 78.636/2008 de Execução Fiscal, da 1ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca; R.4/46.899 – Arresto oriundo dos autos nº 72.606/07 de Execução Fiscal, da 1ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca; Av.5/46.899 – Indisponibilidade referente aos autos nº 0373800-04.2006.5.09.0195 da 3ª Vara do Trabalho de Cascavel; R.6/46.899 – Penhora referente aos próprios autos; R.7/46.899 – Penhora referente aos nº 0009718-42.2014.8.16.0185 de Execução Fiscal, da 2ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba, exequente: Município de Curitiba; Av.8/46.899 – Indisponibilidade referente aos autos nº 0005339-57.1999.8.16.00129 da 2ª Vara Cível de Paranaguá; Av.10/46.899 – Indisponibilidade referente aos autos nº 0064462-59.2011.8.16.0001 da 16ª Vara Cível de Curitiba; Av.11/46.899 – Indisponibilidade referente

aos autos nº 0064467-81.2011.8.16.0001 da 4ª Vara Cível de Curitiba; Av.12/46.899 – Indisponibilidade referente aos autos nº 0064462-59.2011.8.16.0001 da 16ª Vara Cível de Curitiba; R.13/46.899 – Penhora referente aos nº 0005483-19.2021.8.16.0013 de Execução Fiscal, da 3ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba, exequente: Município de Curitiba; R.14/46.899 – Penhora referente aos nº 0018057-48.2018.8.16.0185 de Execução Fiscal, da 1ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba, exequente: Município de Curitiba, conforme matrícula juntada no evento 277.3. Eventuais constantes da matrícula imobiliária de nº 46.899. 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*).

**DATA DA PENHORA:** 07 de janeiro de 2020, conforme Termo de Penhora de evento 93.1.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 471.621,00 (quatrocentos e setenta e um mil seiscentos e vinte e um reais, realizada em 11 de setembro de 2024, conforme Laudo de Avaliação de evento 256.1.

**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.

**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”; §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 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 as 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 Depositaria Pública, como fiel depositária, até ulterior deliberação.

**LEILOEIRO:** JORGE VITÓRIO ESPOLADOR - MATRÍCULA 13/246-L.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** 5% (cinco por cento) sobre o valor do bem arrematado; a ser pago pelo arrematante.

**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.

**INTIMAÇÃO: "AD CAUTELAM":** Fica o devedor, qual seja: **PHI INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA – (CNPJ/MF SOB o nº 03.643.601/0001-00)**, através do presente, devidamente INTIMADO, caso não seja encontrada para intimação pessoal, na pessoa de seu(s) Representante(s) Legal(is). Ficam também Intimados, Através deste Edital, a(s) respectiva(s) cônjuge(s). Eventual(is) Vendedores; Compradores; Credor(es) Hipotecário: **ITAÚ UNIBANCO S/A atual denominação do Banco do Estado do Paraná S.A**, Credor(es) Fiduciário(s), coproprietário(s), proprietário(s), possuidor, usufrutuário(s), possuidor(es), 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. 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. Cambé, datado e assinado digitalmente.

**Marcelo Ferreira**  
Juiz de Direito