



EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO, ARREMATAÇÃO E INTIMAÇÃO DE TERCEIROS INTERESSADOS, DEMAIS CREDITORES E DO(A)(S) DEVEDOR(A)(ES): ELPÍDIO GERMANO BRAUM – (CNPJ/MF SOB Nº 311.227.520-91).

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.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 serão aceitos lances. O **PRIMEIRO LEILÃO** será encerrado no dia **04 de fevereiro de 2026, 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 **04 de fevereiro 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 60% do valor da avaliação – Artigo 891, parágrafo único do NCPC**), e **nos termos do artigo 1339, parágrafo 2º do Código Civil "...É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral e também pelo Artigo 1.331, parágrafo 1º do Código Civil "...§ 1º. As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.**

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 sob o nº **0027190-69.2023.8.16.0014** de **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em que é exequente **BANCO BRADESCO S/A – (CNPJ/MF SOB Nº 60.746.948/0001-12)** e executado **ELPÍDIO GERMANO BRAUM – (CNPJ/MF SOB Nº 311.227.520-91).**

BEM(NS): "BEM01: Vaga de garagem nº05/05A, situada no pavimento térreo, do Edifício Joan Miró, localizado à Rua João Huss nº380, desta cidade, medindo 23,0400 m², com as divisas e confrontações constantes da matrícula nº 61.625 do CRI – 1º Ofício, avaliada em R\$ 110.000,00, conforme Laudo de Avaliação do evento 198.1, datado de 18 de março de 2025;

BEM02: Vaga de garagem nº50, situada no 1 subsolo, do Edifício Joan Miró, localizado à Rua João Huss nº380, desta cidade, medindo 11,5200 m², com as divisas e confrontações constantes da matrícula nº 61.626 do CRI – 1º Ofício, avaliada em R\$ 110.000,00, conforme Laudo de Avaliação do evento 198.1, datado de 18 de março de 2025".

ÔNUS: **BEM01:** Av.4 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00791010920128160014, em trâmite perante o juízo da 3ª Vara Cível; Av.5 – Indisponibilidade de Bens, referente aos presentes autos; Av.6 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00137726420238160014, em trâmite perante o juízo da 10ª Vara Cível; Av.7 o Ajuizamento dos autos nº 0062085-56.2023.8.16.0014 movida pelo Banco

Bradesco S/A, em trâmite perante o juízo da 9ª Vara Cível; Av.9 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 000026046520238160014, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara Cível; R.10 – Penhora referente aos autos nº 0013772-64.2023.8.16.0014 movida pelo Banco Santander (Brasil), em trâmite perante o juízo da 10ª Vara Cível; R.11 – Penhora em favor do credor referente aos presentes autos; Av.12 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00569656620228160014, em trâmite perante o juízo da 10ª Vara Cível, conforme matrícula imobiliária juntada no evento 212.2;

BEM02: Av.4 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00791010920128160014, em trâmite perante o juízo da 3ª Vara Cível; Av.5 – Indisponibilidade de Bens, referente aos presentes autos; Av.6 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00137726420238160014, em trâmite perante o juízo da 10ª Vara Cível; Av.7 o Ajuizamento dos autos nº 0062085-56.2023.8.16.0014 movida pelo Banco Bradesco S/A, em trâmite perante o juízo da 9ª Vara Cível; Av.9 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 000026046520238160014, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara Cível; R.10 – Penhora referente aos autos nº 0013772-64.2023.8.16.0014 movida pelo Banco Santander (Brasil), em trâmite perante o juízo da 10ª Vara Cível; R.11 – Penhora em favor do credor referente aos presentes autos; Av.12 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00569656620228160014, em trâmite perante o juízo da 10ª Vara Cível, conforme matrícula imobiliária juntada no evento 212.3. Eventuais outros constantes da matrícula imobiliária 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, com exceção do Usufruto*).

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.

RECURSO PENDENTE: Não há.

AVALIAÇÃO DOS BENS: **BEM01:** R\$ 110.000,00 e **BEM02:** R\$110.000,00, conforme Laudo de Avaliação do evento 198.1, datado de 18 de março de 2025.

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 60%** 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 monetariamente pela média aritmética do INPC/IGP-DI**, a partir da data da arrematação. No ato da arrematação, é dever do arrematante ofertar bem de raiz de sua propriedade, livre e desembaraçado, como garantia pelo adimplemento através de caução, em valor até 30% superior ao saldo remanescente do produto da arrematação a ser pago através de parcelamento. É dever do arrematante o pagamento de todas as despesas típicas do registro e levantamento da restrição, uma vez que esta modalidade de garantia decorre da forma/modo eleita por ele e que somente a ele interessa, tratando-se de despesas que não podem ser lançadas na conta geral do débito. Por fim, deve ser lavrado o termo da garantia, através de caução, na forma do art. 895, §1º do Código de Processo Civil, que deverá

ser firmado pelo arrematante e levado a registro no prontuário do veículo da matrícula do imóvel indicado pelo arrematante, no prazo de trinta dias e o registro de restrição à TRANSFERÊNCIA do bem ofertado a título de caução. 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.jeileiloes.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 João Huss, 380 Apto. 1503 - Gleba Fazenda Palhano - LONDRINA/PR - CEP: 86.050-490, como fiel depositário, 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): **ELPÍDIO GERMANO BRAUM** – (CNPJ/MF SOB Nº 311.227.520-91), através do presente, devidamente INTIMADO(S), caso não seja encontrado para intimação pessoal, na pessoa de seu(s) Representante(s) Legal(is), bem como de que até antes de assinado o auto ou termo de arrematação/adjudicação, remir a execução, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido, na forma dos artigos 826 e 902, NCPC. Ficam também Intimados, Através deste Edital, o(s) respectivo(s) cônjuge(s) e coproprietários. Eventual(is) Credor(es) Hipotecário(s), usufrutuário 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 dezoito dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco. (18/11/2025). Eu,_____,/// **Jorge V.Espolador** - Matrícula 13/246-L ///Leiloeiro Oficial, que o digitei e subscrevi.

MAURO HENRIQUE VELTRINI TICIANELLI
Juiz de Direito