



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO CENTRAL DE LONDRINA
2ª VARA CÍVEL DE LONDRINA - PROJUDI
Avenida Duque de Caxias, 689 - Anexo I, 4º Andar - Caiçaras - Londrina/PR - CEP: 86.015-902 - Fone: 43 33414840 - E-mail: LON-2VJ-E@tjpr.jus.br

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO, ARREMATAÇÃO E INTIMAÇÃO DE TERCEIROS INTERESSADOS, DEMAIS CREDORES E DO(A) DEVEDOR(A): ANDRESSA LEIKO TAKAHASHI LAZARINI – (CNPJ/MF SOB Nº 053.923.889-90) e RONALD LAZARINI – (CNPJ/MF SOB Nº 031.102.299-51).

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, por meio do qual já 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 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 **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.jeileiloes.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.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 **0049186-36.2017.8.16.0014** de **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em que é exequente **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE RAMOS – (CNPJ/MF SOB Nº 26.694.482/0001-10)** e executados **ANDRESSA LEIKO TAKAHASHI LAZARINI – (CNPJ/MF SOB Nº 053.923.889-90) e RONALD LAZARINI – (CNPJ/MF SOB Nº 031.102.299-51).**

BEM(NS): "IMÓVEL RESIDÊNCIA Nº 22 (VINTE E DOIS), SITUADA NO PAVIMENTO TÉRREO DO "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE RAMOS", NESTA CIDADE, NA RUA ANÍBAL DOMINGOS PIRES Nº 1.250, COM ÁREA TOTAL PRIVATIVA DE 158,98M², SENDO 82,25M² DE ÁREA DE CONSTRUÇÃO PRIVATIVA E 76,73M² DE JARDIM, ÁREA DE USO COMUM DE 52,9637M², PERFAZENDO A ÁREA DESTINADA AO TERRENO DE 211,9437M² E 5,8629% DE FRAÇÃO IDEAL, COM DEMAIS CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES CONSTANTES NA MATRÍCULA Nº 93.227 - 2º SERVIÇOREGISTRAL IMOBILIÁRIO DA COMARCA DE LONDRINA/PR. Benfeitorias: Lote de terras contendo uma residência n.º 22, situado no pavimento térreo do Condomínio Residencial Village Ramos, contendo três dormitórios sendo um suíte, com armários planejados e uma sala ambos piso laminado de madeira, uma copa e cozinha com armários planejados, uma área de serviço, ambos com piso porcelanato, um wc social assim como o banheiro da suíte com piso porcelanato e box blindex com lavatório em granito sem gabinete, área externa com vaga de garagem".

ÔNUS: Av.1 – Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal- **APESAR DA MENCIONADA ALIENAÇÃO, A EXPROPRIAÇÃO SE DARÁ SOBRE O PRÓPRIO BEM E SEM QUALQUER RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE EM RELAÇÃO A EVENTUAL SALDO DEVEDOR PENDENTE, CONFORME R. DECISÃO PROFERIDA NO EVENTO 624.1;** (Certidão de prenotação nº

389106, em 02/04/2025, intimação e consolidação da propriedade, conforme matrícula imobiliária juntada no evento 356.2. Eventuais outros constantes da matrícula imobiliária, após a expedição do respectivo edital. Registro de penhora referente aos presentes autos junto ao depositário público desta comarca, conforme certidão lavrada no evento 649.1. 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.

DATA DA PENHORA: 11 de janeiro de 2019, conforme Termo de Penhora de evento 140.1.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), conforme Laudo de Avaliação do evento 547.1, datado de 22 de fevereiro 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 pela média aritmética do INPC/IGP-DI, 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 da executada Sra. Andressa Leiko Takahashi Lazarini, podendo ser encontrada na Rua Aníbal Domingos Pires, 1250 apto 22 - Jardim São Tomás - LONDRINA/PR - CEP: 86.073-620 como fiel depositária, até ulterior deliberação por este juízo.

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

COMISSÃO DO LEILOEIRO: os honorários do leiloeiro deverão ser depositados no ato da arrematação – tal como o preço – e corresponderão a 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance, não se incluindo no valor deste e sob responsabilidade do 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 executado, qual seja: **ANDRESSA LEIKO TAKAHASHI LAZARINI** – (CNPJ/MF SOB Nº 053.923.889-90) e **RONALD LAZARINI** – (CNPJ/MF SOB Nº 031.102.299-51), através do presente, devidamente INTIMADO, caso não seja encontrado para intimação pessoal, na pessoa de seu(s) Representante(s) Legal(is). A executada poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902, CPC) Ficam também Intimados, Através deste Edital, a(s) respectiva(s) cônjuge(s). Eventual(is) Credor(es) Hipotecário(s), Fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** e coproprietário(s) e proprietária constante da matrícula imobiliária do(s) Imóvel(is), qual seja, promissária compradora 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 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, aos vinte e seis dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco. (26/11/2025). Eu, _____, /// **Jorge V. Espolador** /// Leiloeiro Oficial, que o digitei e subscrevi.

LUIZ GONZAGA TUCUNDUVA DE MOURA

Juiz de Direito