



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE MARINGÁ - FORO CENTRAL DE MARINGÁ  
3ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL REGIONAL DE MARINGÁ - PROJUDI  
Atrium Centro Empresarial - Avenida Pedro Taques, 294 - 1º andar - Torre Sul - Zona 07 -  
Maringá/PR - CEP: 87.030-008 - Fone: (44) 3472-2726 - Celular: (44) 3472-2767 - E-mail: [mar-3vja-s@tjpr.jus.br](mailto:mar-3vja-s@tjpr.jus.br)

**EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO, ARREMATAÇÃO E INTIMAÇÃO DE TERCEIROS INTERESSADOS, DEMAIS CREDORES E DO(A)(S) DEVEDOR(A)(ES): AQUIRA AZUMA – (CNPJ/MF SOB Nº 778.946.348-91), CINTIA MATUFUJI NISHIMORI – (CNPJ/MF SOB Nº 044.145.959-59), CONDOMÍNIO DAIZU AGROPECUÁRIA – (CNPJ/MF SOB Nº Não cadastrado)**

**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](http://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](http://www.jeileiloes.com.br), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, por meio do qual já serão aceitos lances. O **PRIMEIRO LEILÃO** será encerrado no dia **12 de MAIO 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 **12 de MAIO de 2026, a partir das 14h00min**, no qual serão aceitos lances a quem mais der, desprezado o valor da avaliação, **(este considerado se inferior a 70% do valor da avaliação – Artigo 891, parágrafo único do NCPC)**.

**Em caso de copropriedade, a verificação do preço vil se dará somente sobre a cota parte do devedor (50%), pois o coproprietário ou cônjuge alheio à execução, tem direito ao recebimento da integralidade da parte que lhe couber, conforme artigo 843, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil.**

**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](http://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](http://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 **0017922-21.2019.8.16.0017** de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em que é exequente **MARIO TATSUO MISAWA – (CNPJ/MF SOB Nº 505.867.699-00)**, **THELMA HARUKO KIKUTA MISAWA – (CNPJ/MF SOB Nº 809.665.009-20)** e executados **AQUIRA AZUMA – (CNPJ/MF SOB Nº 778.946.348-91)**, **CINTIA MATUFUJI NISHIMORI – (CNPJ/MF SOB Nº 044.145.959-59)**, **CONDOMÍNIO DAIZU AGROPECUÁRIA – (CNPJ/MF SOB Nº não cadastrado)**.

**BEM(NS): "BEM 01** - Apartamento nº301, do Edifício Terraço Ingá, situado a Rua Marcilio nº888, esquina com a Rua Vidal de Negreiros nº 376, construído sobre as datas de terras 01 e 02, da quadra nº35, zona três, localizado no 6º pavimento ou 3º pavimento tipo, tendo a área privativa do apartamento de 121,7290 m², na parte frontal do edifício, lado esquerdo do observador postado na Rua Marcilio dias, olhando de frente para o edifício; com direito as vagas de garagem simples 33 e 34, localizadas no pavimento térreo, para veículo de porte médio de passeio, nesta Cidade e Comarca de Maringá, Estado do Paraná, com as divisas, metragens e confrontações constante na **Matrícula nº 135.161**, do Cartório de Registro de Imóveis do 1ºOfício desta Comarca. O referido imóvel é composto por dois quartos, sala, uma suíte,

cozinha/lavanderia, banheiro social, sacada, piso frio, pintura razoável, estando em bom estado de uso e conservação”. **Apesar da penhora e avaliação ter sido realizada da parte ideal de 50% pertencente a executada, a expropriação se dará na integralidade do imóvel, conforme determinação de evento 434.1;**

**BEM 02** – “Sala nº 01, do Edifício Terraço Ingá, situado a Rua Marcilio nº888, esquina com a Rua Vidal de Negreiros nº 376, construído sobre as datas de terras 01 e 02, da quadra nº35, zona três, localizada no pavimento térreo, sendo a primeira sala da esquerda para a direita, com direito a vaga de garagem nº01, localizada no pavimento térreo, com área privativa de 76,9700m<sup>2</sup>, nesta Cidade e Comarca de Maringá Estado do Paraná, com divisas, metragens, anotações e confrontações, constante na **Matrícula nº13.153**, do Cartório de Registro de Imóveis do 1ºOfício desta Comarca. O referido imóvel é composto por um banheiro social, espaço para cozinha, piso em porcelanato”;

**BEM 03** – “Sala nº02 do Edifício Terraço Ingá, situado a Rua Marcilio nº888, esquina com a Rua Vidal de Negreiros nº 376, construído sobre as datas de terras 01 e 02, da quadra nº35, zona três, localizada no pavimento térreo, sendo a segunda sala da esquerda para a direita, com direito a vaga de garagem nº02, localizada no pavimento térreo, com área privativa de 75,6200m<sup>2</sup>, nesta Cidade e Comarca de Maringá Estado do Paraná, com divisas, metragens, anotações e confrontações, constante na **Matrícula nº13.154**, do Cartório de Registro de Imóveis do 1ºOfício desta Comarca. O referido imóvel é composto por um banheiro social, espaço para cozinha, piso em porcelanato”;

**BEM 04** – “Apartamento nº101, do Edifício Terraço Ingá, situado a Rua Marcilio nº888, esquina com a Rua Vidal de Negreiros nº 376, construído sobre as datas de terras 01 e 02, da quadra nº35, zona três, localizado no 4º pavimento ou 1º pavimento tipo, tendo a área privativa do apartamento de 121,7290 m<sup>2</sup>, na parte frontal do edifício, lado esquerdo do observador postado na Rua Marcilio dias, olhando de frente para o edifício; com direito as vagas de garagem simples 25 e 26, localizadas no pavimento térreo, para veículo de porte médio de passeio, nesta Cidade e Comarca de Maringá, Estado do Paraná, com as divisas, metragens e confrontações constante na **Matrícula nº 135.157**, do Cartório de Registro de Imóveis do 1ºOfício desta Comarca. O referido imóvel é composto por dois quartos, sala, uma suíte, cozinha/lavanderia, banheiro social, sacada, piso frio, pintura razoável, estando em bom estado de uso e conservação”;

**BEM 05** – “Apartamento nº802, do Edifício Terraço Ingá, situado a Rua Marcilio nº888, esquina com a Rua Vidal de Negreiros nº 376, construído sobre as datas de terras 01 e 02, da quadra nº35, zona três, localizado no 11º pavimento ou 8º pavimento tipo, tendo a área privativa do apartamento de 121,7290 m<sup>2</sup>, na parte frontal do edifício, lado esquerdo do observador postado na Rua Marcilio dias, olhando de frente para o edifício; com direito as vagas de garagem simples 15 e 16, localizadas no pavimento térreo, para veículo de porte médio de passeio, nesta Cidade e Comarca de Maringá, Estado do Paraná, com as divisas, metragens e confrontações constante na **Matrícula nº 135.172**, do Cartório de Registro de Imóveis do 1ºOfício desta Comarca. O referido imóvel é composto por dois quartos, sala, uma suíte, cozinha/lavanderia, banheiro social, sacada, piso frio, pintura razoável, estando em bom estado de uso e conservação”;

**BEM 06** – “Apartamento nº1401, do Edifício Terraço Ingá, situado a Rua Marcilio nº888, esquina com a Rua Vidal de Negreiros nº 376, construído sobre as datas de terras 01 e 02, da quadra nº35, zona três, localizado no 17º pavimento ou 14º pavimento tipo, tendo a área privativa do apartamento de 121,7290 m<sup>2</sup>, na parte frontal do edifício, lado esquerdo do observador postado na Rua Marcilio dias, olhando de frente para o edifício; com direito as vagas de garagem simples 55 e 56, localizadas no pavimento térreo, para veículo de porte médio de passeio, nesta Cidade e Comarca de Maringá, Estado do Paraná, com as divisas, metragens e confrontações constante na **Matrícula nº 135.183**, do Cartório de Registro de Imóveis do 1ºOfício desta Comarca. O referido imóvel é composto por dois quartos, sala, uma suíte, cozinha/lavanderia, banheiro social, sacada, piso frio, pintura razoável, estando em bom estado de uso e conservação”;

**BEM 07** – “Data de terras nº09, da quadra nº40, com área de 580m<sup>2</sup>, situado na Av. Paissandu nº928, nesta cidade e Comarca de Maringá, Estado do Paraná, com a divisas e confrontações descritas na **Matrícula nº53.324**, do Cartório de Registro de Imóveis do 1ºOfício desta Comarca. O referido imóvel é composto por duas construções com divisórias, piso em cerâmica, forro em PVC, quintal, piso bruto, telado em Eternit. Fundos uma residência tipo meia água, construída em um só corpo, dividida em duas residências, com dois quartos, banheiro social e cozinha cada, piso em cerâmica forro em Lage, coberta com Eternit, todas as

construções encontram-se com pintura velhas velha (ruim), o referido imóvel possui calçada com piso bruto e pavimentação asfáltica”. Tudo conforme autos de avaliações de evento 384.

**ÔNUS:** **Bem 01** - Av.1/135.161 – Premonitória referente aos presentes autos; Av.2/135.161 – Premonitória da Ação de Execução de Título Extrajudicial dos autos nº1003745-08.2022.8.11.0037 em tramite perante a 2ªVara Cível de Primavera do Leste/MT; Av.3/135.161 – Indisponibilidade de Bens referente aos autos nº1003745-08.2022.8.11.0037 em tramite perante a 2ªVara Cível de Primavera do Leste/MT; R.4/135.161 – Penhora referente aos presentes autos; R.5/135.161 – Penhora referente aos autos nº00019359-29.2021.8.16.0017 em tramite perante a 6ªVara Cível de Maringá; **Bem 02** - Av.1/135.153 – Premonitória referente aos presentes autos; Av.4/135.153 – Indisponibilidade de Bens referente aos autos nº1003745-08.2022.8.11.0037 em tramite perante a 2ªVara Cível de Primavera do Leste/MT; R.6/135.153 – Penhora referente aos presentes autos; Av.7/135.153 – Existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial autos nº0019359-29.2021.8.16.0017 em tramite perante a 6ªVara Cível desta Comarca; **Bem 03** - Av.1/135.154 – Premonitória referente aos presentes autos; Av.4/135.154 – Indisponibilidade de Bens referente aos autos nº1003745-08.2022.8.11.0037 em tramite perante a 2ªVara Cível de Primavera do Leste/MT; R.6/135.154 – Penhora referente aos presentes autos; Av.7/135.154 – Existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial autos nº0019359-29.2021.8.16.0017 em tramite perante a 6ªVara Cível desta Comarca; **Bem 04** - Av.1/135.157 – Premonitória referente aos presentes autos; Av.4/135.157 – Indisponibilidade de Bens referente aos autos nº1003745-08.2022.8.11.0037 em tramite perante a 2ªVara Cível de Primavera do Leste/MT; R.6/135.157 – Penhora referente aos presentes autos; Av.7/135.157 – Existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial autos nº0019359-29.2021.8.16.0017 em tramite perante a 6ªVara Cível desta Comarca; **Bem 05** - Av.1/135.172 – Premonitória referente aos presentes autos; Av.4/135.172 – Indisponibilidade de Bens referente aos autos nº1003745-08.2022.8.11.0037 em tramite perante a 2ªVara Cível de Primavera do Leste/MT; R.6/135.172 – Penhora referente aos presentes autos; Av.7/135.172 – Existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial autos nº0019359-29.2021.8.16.0017 em tramite perante a 6ªVara Cível desta Comarca; **Bem 06** - Av.1/135.183 – Premonitória referente aos presentes autos; Av.4/135.183 – Indisponibilidade de Bens referente aos autos nº1003745-08.2022.8.11.0037 em tramite perante a 2ªVara Cível de Primavera do Leste/MT; R.6/135.183 – Penhora referente aos presentes autos; Av.7/135.183 – Existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial autos nº0019359-29.2021.8.16.0017 em tramite perante a 6ªVara Cível desta Comarca; **Bem 07** – R.03/53.324 – Hipoteca de Primeira Grau em favor da Lavoro Agrocomercial Ltda; R.5/53.324 – Hipoteca de Segundo Grau em favor da Lavoro Agrocomercial Ltda; Av.6/53.324 – Premonitória referente aos presentes autos; Av.7/53.324 – Premonitória referente aos autos nº 1003745-08.2022.8.11.0037 em tramite perante a 2ªVara Cível de Primavera do Leste/MT; Av.8/53.324 – Indisponibilidade de Bens referente aos autos nº 1003745-08.2022.8.11.0037 em tramite perante a 2ªVara Cível de Primavera do Leste/MT; Av.9/53.324 – Penhora referente aos presentes autos; R.10/53.324 – Penhora referente aos autos nº0019359-29.2021.8.16.0017 em tramite perante a 6ªVara Cível desta Comarca, tudo conforme as matrículas juntadas no evento 626. Eventuais outros constantes da matrícula imobiliária. 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 e Artigo 130, parágrafo único do CTN).

**AVALIAÇÃO DOS BENS:** **Bem 01** - avaliado no valor de R\$ 1.051.442,41 (um milhão, cinquenta e um mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e quarenta e um centavos);

**Bem 02** – avaliado no valor de R\$ 488.747,41 (quatrocentos e oitenta e oito mil, setecentos e quarenta e sete reais e quarenta e um centavos);

**Bem 03** – avaliado no valor de R\$ 479.503,96 (quatrocentos e setenta e nove mil, quinhentos e três reais e noventa e três centavos);

Bem 04 – avaliado no valor de R\$ 1.035.266,37 (um milhão, trinta e cinco mil, duzentos e sessenta e seis reais e trinta e sete centavos);

Bem 05 – avaliado no valor de R\$ 1.080.328,19 (um milhão, oitenta mil, trezentos e vinte e oito reais e dezenove centavos);

Bem 06 – avaliado no valor de R\$ 1.123.079,14 (um milhão, cento e vinte e três mil setenta e nove reais e quatorze centavos);

Bem 07 – avaliado no valor de 1.473.174,80 (um milhão, quatrocentos e setenta e três mil, cento e setenta e quatro reais e oitenta centavos), conforme atualização da avaliação e evento 595.2, realizada em janeiro de 2026.

**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.

**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 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 conterá, 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 irreatável, 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 do executado AQUIRA AZUMA, com endereço na Avenida XV de Novembro, 89 Apto 1702 - Zona 01 - MARINGÁ/PR - CEP: 87.013-904, 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 (segunda a sexta das 09h:00min às 18h:00min, e aos sábados das 09h:00min às 12h:00min), após a publicação do edital.

**LEILOEIRO:** JORGE V. ESPOADOR - MATRÍCULA 13/246-L.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** 2% sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte exequente; em caso de arrematação, arbitro-a em 5% sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo arrematante; em caso de remição, arbitro-a em 2% sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte executada; e, finalmente, em caso de acordo ou pagamento da dívida realizado no prazo de 05 (cinco) dias antes da efetivação da praça/leilão, arbitro a comissão do leiloeiro em 2% sobre o valor da transação /pagamento.

**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): **AQUIRA AZUMA – (CNPJ/MF SOB Nº 778.946.348-91), CINTIA MATUJUJI NISHIMORI – (CNPJ/MF SOB Nº 044.145.959-59), CONDOMÍNIO DAIZU AGROPECUÁRIA – (CNPJ/MF SOB Nº não cadastrado)**, através do presente, devidamente INTIMADA, caso não seja encontrada 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): **LAVORO AGROCOMERCIAL LTDA** e coproprietário(s): **ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS DO EDIFÍCIO TERRAÇO INGÁ**, usufrutuário(s), do(s) Imóvel(is), promitente vendedora, 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 Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Maringá, Estado do Paraná, aos vinte e três dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis. (24/03/2026). Eu, \_\_\_\_\_, /// **JORGE V. ESPOLADOR** /// Leiloeiro Oficial - Matrícula 13/246-L, que o digitei e subscrevi.

**JULIANO ALBINO MANICA**

Juiz de Direito