



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO CENTRAL DE LONDRINA
5ª VARA CÍVEL DE LONDRINA - PROJUDI
Avenida Duque de Caxias, 689 - Anexo I, 5º And - Caiçaras - Londrina/PR - CEP: 86.015-902
- E-mail: lon-5VJ-E@tjpr.jus.br

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO, ARREMATACÃO E INTIMAÇÃO DE TERCEIROS INTERESSADOS, DEMAIS CREDORES E DO(A)(S) DEVEDOR(A)(ES): ANA LUISA MALTA GUEDES MAGALHÃES – (CNPJ/MF SOB Nº 052.503.254-16); JOAQUIM CASTRO MAGALHÃES – (CNPJ/MF SOB Nº 102.976.773-49) e MARLENE MALTA GUEDES MAGALHÃES – (CNPJ/MF SOB Nº 079.012.594-34).

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 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 julho 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 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 0031295-94.2020.8.16.0014 de **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em que é exequente **ADAMA BRASIL S/A** – (CNPJ/MF SOB Nº 02.290.510/0001-76) e executados **ANA LUISA MALTA GUEDES MAGALHÃES** – (CNPJ/MF SOB Nº 052.503.254-16); **JOAQUIM CASTRO MAGALHÃES** – (CNPJ/MF SOB Nº 102.976.773-49) e **MARLENE MALTA GUEDES MAGALHÃES** – (CNPJ/MF SOB Nº 079.012.594-34).

BEM(NS): "Lote sob nº. 14 da quadra I, integrante do Loteamento Nova Morada, situada na Via Expressa, no Bairro do Barro Duro, na cidade de Maceió, com as demais características, divisas e confrontações constantes da Matrícula nº. 32.448 do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Maceió, Estado de Alagoas, situado na Avenida Juca Sampaio, nº 204, Barro Duro, com 600,00m², contendo muro alto e portão de ferro na entrada, piso de cimento até a entrada do auditório com acesso a automóveis, na lateral do imóvel 01 cozinha, um escritório, quatro salas com piso em cerâmica, uma com banheiro, três banheiros externo, no final do imóvel um auditório (galpão com piso de cerâmica e ferro de material tipo PVC, contendo 275,55m de área construída e 275,36 de área coberta. Como relatado acima no imóvel não localiza-se um galpão de frente aos fundos, e sim uma entrada com acesso a carros, edificações no lado esquerdo e no final um galpão (auditório) edificado na horizontal do terreno. O imóvel localiza-se em área de grande valor comercial e em franca expansão imobiliária, avaliado em R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais), conforme Laudo de Avaliação Judicial do evento 201.1, realizado em data de 19 de março de 2022, devidamente homologado, conforme comando judicial proferido no evento 216.1, datado de 06 de junho de 2023".

ÔNUS: "R.12 – Hipoteca em favor de Monsanto do Brasil Ltda; Av.13 – Averbação do Ajuizamento da presente demanda; Av.14 – Averbação do Ajuizamento dos autos nº 0031299-34.2020.8.16.014, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara Cível movida pela credora; R.15 – Penhora em favor da credora referente aos presentes autos; Av.16 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00417112420208160014 movida pela credora, em

trâmite perante o juízo da 7ª Vara Cível, conforme matrícula imobiliária juntada no evento 340.2. Eventuais constantes da matrícula imobiliária após a expedição do respectivo. 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: 17 de julho de 2021, conforme Termo de Penhora do evento 120.1.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM: R\$ 1.545.813,68 (um milhão, quinhentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e treze reais e sessenta e oito centavos), conforme atualização da avaliação até a presente data.

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 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 pelo índice IPCA-E, 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 à 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).

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 irretroatável, 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 dos executados, podendo ser encontrados na Rua Comendador Antônio Ferreira, 28 - Gruta de Lourdes - MACEIÓ/AL - CEP: 57.052-640, como fiéis depositários, 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) sobre o valor da arrematação ou da avaliação homologada, esta para os casos de remição pelo executado ou alguém em seu favor ou para hipótese de adjudicação, porém desde que ocorridas depois de efetivada pelo menos a primeira hasta pública.

Ocorrendo a adjudicação, remição ou composição entre as partes antes de realizado o leilão, a comissão não será devida, fazendo o leiloeiro jus somente à percepção das quantias que comprovadamente tiver desembolsado (STJ: REsp 1250360/PE, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 02/08/2011, DJe 09/08 /2011; REsp 788.528/SC, Rel. Desembargador convocado Paulo Furtado Terceira Turma, julgado em 22/06/2010, DJe 01/07/2010. Ocorrendo à adjudicação após o resultado negativo do Leilão Judicial, não será devida a comissão do Leiloeiro.

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): **ANA LUISA MALTA GUEDES MAGALHÃES** – (CNPJ/MF SOB Nº 052.503.254-16); **JOAQUIM CASTRO MAGALHÃES** – (CNPJ/MF SOB Nº 102.976.773-49) e **MARLENE MALTA GUEDES MAGALHÃES** – (CNPJ/MF SOB Nº 079.012.594-34), através do presente, devidamente INTIMADO(S), caso não seja encontrado 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), **MONSANTO DO BRASIL LTDA**, fiduciário e coproprietário(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, aos treze dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e seis. (13/04/2026). Eu, _____, /// **Jorge V. Espolador** - Matrícula nº 13/246-L///Leiloeiro Oficial, que o digitei e subscrevi.

CAMILA TEREZA GUTZLAFF CARDOSO

Juiz de Direito