



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO CENTRAL DE LONDRINA
1ª VARA CÍVEL DE LONDRINA - PROJUDI
Avenida Duque de Caxias, 689 - Anexo I, 4º Andar - Caiçaras - Londrina/PR - CEP: 86.015-902 - Fone: (43) 3066-1290 - Celular:(43) 99193-1290 - E-mail: LON-1VJ-E@tjpr.jus.br

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO, ARREMATAÇÃO E INTIMAÇÃO DE TERCEIROS INTERESSADOS, DEMAIS CREDORES E DO(A) DEVEDOR(A): JULIO CESAR IHITY ENDO – (CNPJ/MF SOB Nº 128.107.818-26) E PRISCILA IGNÁCIO ENDO – (CNPJ/MF SOB Nº 285.042.308-48).

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**), 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.**

Em caso de copropriedade, a verificação do preço vil se dará somente sobre a cota parte do devedor (2,5%), 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 e comando judicial proferido no evento 895.1.

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 0016186-65.2005.8.16.0014 de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** em que são exequentes **MANOELA AGUDO ROMÃO** - (CNPJ/MF SOB Nº 539.823.719-53); **ROBERTO AGUDO CAETANO** - (CNPJ/MF SOB Nº 083.732.809-87) e **SHIRLENY MARIA DOS SANTOS MASSEI** – (CNPJ/MF SOB Nº 367.336.449-91) e executados **JULIO CESAR IHITY ENDO** – (CNPJ/MF SOB Nº 128.107.818-26) e **PRISCILA IGNÁCIO ENDO** – (CNPJ/MF SOB Nº 285.042.308-48).

BEM(NS): "PARTE IDEAL DE 5% DE PROPRIEDADE DO EXECUTADO DOS SEGUINTE BENS:

BEM01: Vagas de garagem: 194,195,196,197,198,199,200,201 e 210,211,212 e 213 no pavimento térreo, sendo 12 (Doze) vagas de garagem na matrícula n.º 92.623 e duas (2) salas com a mesma área das garagens. a unidade autônoma Central Estacionamento, Nobreak, Caixa Estacionamento e Vagas de Garagem, será composta de um espaço de uso privativo composto por uma sala Nobreak com área útil de 5,75m², por uma

sala Caixa Estacionamento com área útil de 5,69 m², um espaço de uso privativo composto por 12 vagas simples de garagem, cada uma nas dimensões de 2,40 metros x 4,80 metros, totalizando a área de 138,24 metros quadrados, além de circulações entre as vagas simples de garagem, avalio cada vaga de garagem e cada sala em R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais);

BEMo2: Vagas de garagem: 202,203,204,205 e 207,208 e 209 no pavimento térreo, sendo 7 (sete) vagas de garagem na matrícula n.º 92.624, a unidade autônoma, será composta de um espaço de uso privativo composto por 7 vagas simples de garagem, cada uma nas dimensões de 2,40 metros x 4,80 metros, totalizando a área de 80,64m², além de circulações entre as vagas simples de garagem, avalio cada vaga de garagem em R\$ 100.000,00 (cento mil reais);

BEMo3: Vaga de garagem: 206 no pavimento térreo, sendo 1(uma) vagas de garagem na matrícula n.º 92.625, a unidade autônoma será composta de um espaço de uso privativo composto por 01 vaga simples, nas dimensões de 2,40 metros x 4,80 metros, totalizando a área de 11,52m², avaliada em esta vaga de garagem em R\$ 85.500,00 (Oitenta e cinco mil e quinhentos reais);

BEMo4: Vagas de garagem: 214,215,216,217 e 226,227,228 e 229 no pavimento térreo, sendo 8 (oito) vagas de garagem na matrícula n.º 92.626, a unidade autônoma será composta de um espaço de uso privativo composto por 08 vagas simples de garagem, cada uma nas dimensões de 2,40 metros x 4,80 metros, totalizando a área de 92,16m², além de circulações entre as vagas simples de garagem, avaliado cada vaga de garagem em R\$ 95.000,00 (Noventa e cinco mil reais);

BEMo5: Vagas de garagem: 218,219,220,221,222,223,224,225 no pavimento térreo, sendo 8 (oito) vagas de garagem na matrícula n.º 92.627, a unidade autônoma será composta de um espaço de uso privativo composto por 08 vagas simples de garagem, cada uma nas dimensões de 2,40 metros x 4,80 metros, totalizando a área de 92,16m², além de circulações entre as vagas simples, avaliada cada vaga de garagem em R\$ 94.000,00 (Noventa e cinco mil reais);

BEMo6: Vagas de garagem: 230,231,232,233,234 e 235 no pavimento térreo, sendo 6 (seis) vagas de garagem na matrícula n.º 92.628, a unidade autônoma será composta de um espaço de uso privativo composto por 06 vagas simples de garagem, cada uma nas dimensões de 2,40 metros x 4,80 metros, totalizando a área de 69,12 metros quadrados, além de circulações entre as vagas simples de garagem, avaliada cada vaga de garagem em R\$ 96.000,00 (Noventa e seis mil reais);

BEMo7: Vagas de garagem: 236,237,238,239,240,241,242,243,244,245,246,247,248,249,250,251,252,253 E 254 no pavimento térreo, sendo 19(dezenove) vagas de garagens na matrícula n.º 92.629, a unidade autônoma de um espaço de uso privativo composto por 04 vagas simples de garagem, cada uma nas dimensões de 2,40 metros x 4,80 metros, e 15 vagas duplas de garagem, cada uma nas dimensões de 2,40 metros x 9,60 metros, totalizando a área de 391,68m², além de circulações entre as vagas de garagem simples e duplas, avaliada cada vaga de garagem em R\$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil reais), conforme Laudo de Avaliação do evento 836.1, datado de 07 de novembro de 2024, memorial de incorporação do evento 774.3".

APESAR DE PENHORA TER RECAÍDO SOMENTE SOBRE A QUOTA – PARTE DO EXECUTADO, A EXPROPRIAÇÃO SE DARÁ EM SUA INTEGRALIDADE, CONFORME ARTIGO 843 E COMANDO JUDICIAL PROFERIDO NO EVENTO 895.1.

ÔNUS: **BEMo1:** R.8 – Penhora em favor do credor referente aos presentes autos; Av.9 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00476234120168160014, em trâmite perante o juízo da 9ª Vara Cível, conforme matrícula imobiliária juntada no evento 960.2;

BEMo2: R.8 – Penhora em favor do credor referente aos presentes autos; Av.9 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00476234120168160014, em trâmite perante o juízo da 9ª Vara Cível, conforme matrícula imobiliária juntada no evento 960.3;

BEMo3: R.8 – Penhora em favor do credor referente aos presentes autos; Av.9 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00476234120168160014, em trâmite perante o juízo da 9ª Vara Cível, conforme matrícula imobiliária juntada no evento 960.4;

BEMo4: R.8 – Penhora em favor do credor referente aos presentes autos; Av.9 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00476234120168160014, em trâmite perante o juízo da 9ª Vara Cível, conforme matrícula imobiliária juntada no evento 960.5;

BEMo5: R.8 – Penhora em favor do credor referente aos presentes autos; Av.9 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00476234120168160014, em trâmite perante o juízo da 9ª Vara Cível, conforme matrícula imobiliária juntada no evento 960.6;

BEMo6: R.8 – Penhora em favor do credor referente aos presentes autos; Av.9 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00476234120168160014, em trâmite perante o juízo da 9ª Vara Cível, conforme matrícula imobiliária juntada no evento 960.7;

BEMo7: R.8 – Penhora em favor do credor referente aos presentes autos; Av.9 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00476234120168160014, em trâmite perante o juízo da 9ª Vara Cível, conforme matrícula imobiliária juntada no evento 960.8. Eventuais constantes 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 e Artigo 130, parágrafo único do CTN*).

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.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DOS BENS: **BEMo1:** R\$ 1.582.000,00 (um milhão, quinhentos e oitenta e dois reais); **BEMo2:** R\$721.000,00 (setecentos e vinte e um mil reais); **BEMo3:** R\$88.000,00 (oitenta e oito mil reais); **BEMo4:** R\$784.000,00 (setecentos e oitenta e quatro mil reais); **BEMo5:** R\$776.000,00 (setecentos e setenta e seis mil reais); **BEMo6:** R\$591.000,00 (quinhentos e noventa e um mil reais) e **BEMo7:** R\$3.515.000,00 (três milhões quinhentos e quinze mil reais), conforme atualização da avaliação do evento 909.1, datado de 16 de outubro 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 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 pelo IPCA-E**, 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 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 do executado, podendo ser encontrado na Rua Guararapes, 202 502 - Jardim Higienópolis - LONDRINA/PR - CEP: 86.015-090, 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 V. 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(e)s, qual(is) seja(m): **JULIO CESAR IHITY ENDO – (CNPJ/MF SOB Nº 128.107.818-26) e PRISCILA IGNÁCIO ENDO – (CNPJ/MF SOB Nº 285.042.308-48)**, através do presente, devidamente INTIMADOS, caso não sejam encontrados para intimação pessoal, na pessoa de seu(s) Representante(s) Legal(is). Ficam também Intimados, Através deste Edital, o(s) respectivo(s) cônjuge(s) **Sra. FABIANA YUKA SASSAKI ENDO**. Eventual(is) Credor(es) Hipotecário(s), coproprietário(s), quais sejam: **A5 SASAKI ENDO ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA; MARCOS AURELIO BLANCO; PEDRO CESAR VINHOLI; JORGE LÚCIO MITSUO ADATI; SANDRA REGINA HITOMI ADATI IMAMURA; SILVIA HELENA TIEMI ADATI; JULIO CESAR MASSASHI ADATI; AILTON TIAGUA VICENTE; EDER AUGUSTO LEONARDO; ADELSON OLÍVIO LEONARDO; BOTUCARAI – ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS S/S LTDA**, e usufrutuário(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 vinte e quatro dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e seis. (24/04/2026). Eu, _____, /// **Jorge Vitorio Espolador** - Matrícula 13/246-L /// Leiloeiro Oficial, que o digitei e subscrevi.

FERNANDO MOREIRA SIMÕES JÚNIOR

Juiz de Direito Substituto