



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, ARREMATÇÃO E INTIMAÇÃO DE TERCEIROS INTERESSADOS, DEMAIS CREDORES E DO(A)(S) DEVEDOR(A)(ES): LUIZ XAVIER PINTO JUNIOR – (CNPJ/MF SOB Nº 477.702.601-91).

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 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**).

Em caso de copropriedade, a verificação do preço vil se dará somente sobre a cota parte do devedor (25%), pois o coproprietário ou cônjuge alheio a 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, 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 **0030378-27.2010.8.16.0014** de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** em que é exequente **PAULO HORTO LEILOES LTDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 01.393.833/0001-22) e executado **LUIZ XAVIER PINTO JUNIOR** – (CNPJ/MF SOB Nº 477.702.601-91).

BEM(NS): "Lote no 20, da QI-3/2, do SHI/Sul, desta Capital, medindo 8,00m mais 12,00m pelo lado Este, 20,00m pelo lado Oeste, 3,00m mais 37,00m pelo lado Norte e 40,00m pelo lado Sul, ou seja, a área de 776,00m², limitando-se com os lotes nos 18 e 22 da mesma quadra, com as demais divisas e confrontações constantes da matrícula imobiliária nº 93.179 do CRI – 1º do Distrito Federal, localizado SHIS QI 09, Conjunto 06, Casa 20, Lago Sul, Brasília/DF e área construída, em 1995, de 589,43m², porém, o próprio requerido LUIZ XAVIER PINTO JUNIOR, que me acompanhou na vistoria do imóvel informou que foi realizada outras construções no local. Assim, consultei o site GEOPORTAL/DF (<https://www.ide.df.gov.br/geoportal/>) e verifiquei que atualmente o imóvel em questão tem 812,55 m2 de área construída. A casa construída no imóvel é uma casa residencial de dois pavimentos, e pode ser assim discriminada: **TÉRREO:** garagem para dois carros, escritório, hall de entrada, corredor, lavabo, sala de jantar e sala de estar em L (com telhado aparente), cozinha, lavanderia, despensa, DCE, área de serviço externa, copa, home theater, varanda, sala de ginástica, dois banheiros externos, churrasqueira, canil, piscina, casa de bonecas, casa de caseiros com dois quartos, cozinha e banheiro. **PAVIMENTO SUPERIOR:** escada moderna grande, sala íntima no mezanino, uma suíte com banheira e dois closets e varanda; uma suíte com closet; uma suíte com closet e varanda/sacada; e uma suíte com closet pequeno. Área verde necessitando de cuidados. O imóvel é antigo e está precisando de reforma (o Home já está em obras/reforma). A parte elétrica da casa está com problemas (as luzes do segundo pavimento não

estavam funcionando). Piso da parte íntima tipo tábua corrida, demais cômodos com piso em pedra/cerâmica. A casa está em estado de conservação razoável, avaliada em R\$ 8.000.000,00, conforme laudo de avaliação do evento 685.5, datado de 07 de janeiro de 2025”.

ÔNUS: “R.4 – Penhora referente aos autos nº 0702841-08.2017.8.07.0018 movida pela Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – CAESB, em trâmite perante o juízo da 8ª Vara da Fazenda Pública do Distrito Federal; Av.10 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00221550320158070001, em trâmite perante o juízo da 4ª Vara Cível de Brasília – DF; R.11 – Penhora referente aos autos nº 0722804-82.2019.8.07.0001 movida por Jair Olaci Romacho, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara de Execuções do Distrito Federal; R.12 – Penhora referente aos autos nº00221550320158070001, em trâmite perante o juízo da 4ª Vara Cível de Brasília – DF; R.14 – Penhora em favor do credor referente aos presentes autos; R.15 – Penhora referente aos autos nº 0024023-26.2009.8.07.0001 em trâmite perante o juízo da Vara de Execução Fiscal do Distrito Federal; R.16 – Penhora referente aos autos nº 0022746-62.2015.8.07.0001 movida pelo Banco Safra S/A, em trâmite perante o juízo da 8ª Vara Cível de Brasília – DF; R.17 – Penhora referente aos autos nº 0744551.20.2021.8.07.0001 movida por Welder Costa da Silva, em trâmite perante o juízo da Vara de Execução de Título Extrajudiciais de Brasília – DF; Av.18 – Retificação da penhora em favor do credor referente aos presentes autos que recai sobre 100%, conforme matrícula imobiliária juntada no evento 743.2. Eventuais constantes da matrícula imobiliária após a expedição do respectivo. Penhora nos rostos destes autos referentes aos autos nº 0722804-82.2019.8.07.0001 movida por Jair Olaci Romacho, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara de Execuções do Distrito Federal. 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: 30 de abril de 2025, conforme Termo de Rerratificação de Penhora do evento 733.1.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA DO BEM: R\$ 8.333.388,70 (oito milhões, trezentos e trinta e três mil, trezentos e oitenta e oito reais e setenta 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: 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 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, 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 encontrado na Quadra SHIS QI 9 Conjunto 6, casa 20 - Setor de Habitações Individuais Sul - Brasília/DF - CEP: 71.625-060, 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 ESPOADOR - 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): **LUIZ XAVIER PINTO JUNIOR** – (CNPJ/MF SOB Nº 477.702.601-91.), 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) Sra. **ADRIANA RUBINO CAPOSTRANO XAVIER**. Eventual(is) Credor(es) Hipotecário(s), , 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 dois dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e seis. (02/06/2026). Eu, _____, /// **Jorge V. Espoador - Matrícula nº 13/246-L**///Leiloeiro Oficial, que o digitei e subscrevi.

CAMILA TEREZA GUTZLAFF CARDOSO

Juiz de Direito