



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): PIONER II INVESTIMENTOS SPE LTDA – (CNPJ/MF SOB Nº 17.621.528/0001-80) E PONTUAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA – (CNPJ/MF SOB Nº 01.039.071/0001-60).

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 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.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 0011251-93.2016.8.16.0014 de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** em que são exequentes **CAIO MATEUS VIVAN – (CNPJ/MF SOB Nº 009.736.799-05)** e **LILIAN VERGINIA RAMOS (CNPJ/MF SOB Nº 053.322.299-09)** e executados **PIONER II INVESTIMENTOS SPE LTDA – (CNPJ/MF SOB Nº 17.621.528/0001-80)** e **PONTUAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA – (CNPJ/MF SOB Nº 01.039.071/0001-60)**.

BEM(NS): "**PARTE IDEAL DE 7.000 m² dentro do** LOTE DE TERRAS n. 257-A/259-A-6, com a área de 20.000,00m², da subdivisão do lote n. 257-A/259-A, situada na Estrada Alcides Turini s/n, (atualmente rua Adalberto Luiz Pirola) Gleba Cafezal, nesta cidade, com demais características e confrontações constantes dos autos, da inscrição municipal n. 06.01.0213.2.0012.0001 e da matrícula n. 53.352 do C.R.I. 1º Ofício desta cidade e Comarca, sem benfeitorias. A avaliação da fração ideal de 7.000,00 m², foi realizada de forma genérica e proporcional, com base na média de valor do metro quadrado da gleba como um todo, considerando-se, que a fração ideal, sem identificação de localização interna específica, e partindo do princípio de que a fração se encontra em área representativa e equivalente quanto a acesso, topografia e características de entorno à média da matrícula principal. O imóvel avaliado está situado no perímetro urbano do município de Londrina, Estado do Paraná, com localização privilegiada próximo a condomínio de alto padrão. O acesso ao imóvel é considerado bom, podendo ser realizado a partir do centro da cidade de Londrina por meio da Avenida Jucelino Kubitschek seguindo até a Rua Alagoas, daí deflete para Rua Raja Gabaglia e segue até a Avenida

Maringá e segue até a Avenida Ayrton Senna da Silva até a rotatória com Avenida Madre Leônia Milito e segue até a Rodovia Mábio Gonçalves Palhano até chegar na Rua Adalberto Luís Pirola. O imóvel avaliado está localizado no perímetro urbano do município de Londrina, Estado do Paraná, sendo uma fração do LOTE Nº 257-A/259-A-6, situado nas proximidades da Rua Adalberto Luís Pirola. Trata-se de um terreno com área total de 7.000,00 m² (fração ideal de uma área total de 20.000m²), inserido nas terras conhecidas como Ribeirão Cafezal. O entorno do imóvel avaliado caracteriza-se por uma região em processo avançado de transformação urbana, originalmente composta por glebas rurais, mas que atualmente abriga loteamentos e condomínios fechados de médio e alto padrão, como Royal Park Residence, Royal Golf Residence, Sun Lake Residence, entre outros. A presença desses empreendimentos evidencia a valorização da área e sua integração progressiva ao contexto urbano de Londrina, especialmente na zona sul da cidade, avaliado em R\$ 2.750.000,00, conforme Laudo de avaliação do evento 1341.2, datado de 07 de maio de 2025”.

ÔNUS: Av.12 – Alteração do Imóvel Rural para Urbano; Av.14/53.352 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 0009343920175090663, em trâmite perante o juízo da 4ª Vara do Trabalho; Av.16/53.352 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00056328520168160014, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara Cível; R.17/53.352 – Penhora em favor do credor referente aos presentes autos; R.18/53.352 – Penhora referente aos autos nº 005632-85.2016.8.16.0014 movida por Aparecida Donizete Corck Rovina, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara Cível; Av.20/53.352 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00820258020188160014, em trâmite perante este juízo; Av.22/53.352 – Retificação da Penhora do R.18, para constar sobre a cota para de 7.000m²; Av.23 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00116508720155030041, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara do Trabalho de Uberaba – MG; Av.24 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00437193720218160014, em trâmite perante o juízo da 7ª Vara Cível; R.25 – Penhora referente aos autos nº 0082025-80.2018.8.16.0014 movida por Oliveira, Moraes Neto e outro, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara Cível. 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/2015 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 DO BEM: **PARTE IDEAL DE 7.000 m²** = R\$ 2.818.498,90 (dois milhões, oitocentos e dezoito mil, quatrocentos e noventa e oito reais e noventa centavos), conforme atualização da avaliação até a presente data.

RECURSOS PENDENTES: 0002827-55.2026.8.16.0000 AI e 0051101-50.2026.8.16.0000 AI, em trâmites perante o juízo da 20ª Câmara Cível em Composição Isolada.

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: 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, com vencimento da primeira em 5 dias a contar da intimação da extração da respectiva carta. 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.jeileiloes.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 Marechal Hermes da Fonseca, 258 - Sala F 2 - Hedy - Londrina/Pr - CEP: 86.062-170, 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 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): **PIONER II INVESTIMENTOS SPE LTDA – (CNPJ/MF SOB Nº 17.621.528/0001-80) E PONTUAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA – (CNPJ/MF SOB Nº 01.039.071/0001-60)**, 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). Eventual(is) Credor(es) Hipotecário(s), coproprietário(s), **(Espólio) ESPÓLIO DE BERENEIDE BERNARDO representado(a) por JOSE ANTONIO BERNARDO JUNIOR; RITA DE CASSIA FERREIRA LEITE; MARCIA ROSELY EIKO ORIBE; LAURO SUEO SUZUKI; WANDA TEREZINHA GARBELINI FROSSARD; BRANCA GABERLINI FROSSARD E VITOR HUGO GARBELINI FROSSARD** 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 oito dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e seis. (08/06/2026). Eu, _____, /// **Jorge Vitorio Espolador** - Matrícula 13/246-L /// Leiloeiro Oficial, que o digitei e subscrevi.

BRUNO RÉGIO PEGORARO

Juiz de Direito