



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE CASCAVEL

5ª VARA CÍVEL DE CASCAVEL - PROJUDI

Avenida Tancredo Neves, 2320 - Alto Alegre - Cascavel/PR - CEP: 85.805-900 - Fone: (45)

3392-5036 - E-mail: cas-5vj-s@tjpr.jus.br

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO, ARREMATAÇÃO E INTIMAÇÃO DE TERCEIROS INTERESSADOS, DEMAIS CREDORES E DO(A) DEVEDOR(A): ESPÓLIO DE PATRICIA MULLER DE ARAUJO – (CNPJ/MF SOB Nº 046.439.169-58) REPRESENTADO(A) POR FERNANDO DUARTE DOS SANTOS – (CNPJ/MF 361.891.238-21).

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 **15 de SETEMBRO 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 **15 de SETEMBRO 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**), salvo quando houver deliberação judicial em contrário ou se tratar de imóvel pertencente a pessoa incapaz, quando então será observado o disposto no artigo 896, caput, 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 nº 0026753-07.2023.8.16.0021 de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em que é exequente **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JOÃO DE BARRO** - (CNPJ/MF SOB Nº 18.162.405/0001-91) representado(a) por **JOSIANE DEOBALD LIMA DE SOUSA** – (CNPJ/MF SOB Nº 074.574.677-26) e executados **ESPÓLIO DE PATRICIA MULLER DE ARAUJO** - (CPF/CNPJ: 046.439.169-58) representado(a) por **FERNANDO DUARTE DOS SANTOS** - (CNPJ/CNPJ: 361.891.238-21).

BEM: "APARTAMENTO nº 103, localizado no TÉRREO, do BLOCO nº 01, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JOÃO DE BARRO, situado na Rua Carlos Bartolomeu Cancelli, nº 993, nesta Cidade e Comarca de Cascavel/PR, medindo 49,03 m2, sendo 43,89 m2 de área privativa e 5,14m2 de área comum, com direito exclusivo de uma vaga de garagem. Imóvel registrado sob matrícula nº 78.915 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Cascavel". Tudo conforme Laudo de Avaliação de evento 155.2.

ÔNUS: **AV.1/78.915** – Alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, **Apesar da mencionada averbação, conforme ofício juntado no evento 122.1, o contrato havido encontra-se liquidado;** **R.2/78.915** – Penhora referente aos presentes autos, conforme matrícula imobiliária do evento 186.1. Eventuais constantes da matrícula imobiliária posterior a expedição do edital. 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 DO BEM: R\$ 230.000,00 (duzentos mil reais), conforme Laudo de Avaliação de evento 155.2.

OBSERVAÇÃO 1: Consoante o disposto no artigo 892 do Código de Processo Civil/2015, a arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico.

Artigo 895 do Código de Processo Civil/2015: “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 pela média aritmética simples dos índices INPC e IGP-DI – (Decreto nº 1544/1995) e acrescidas de juros de **0,5% (zero vírgula cinco por cento)** ao mês, 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.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 da Depositário Público, como fiel depositário, até ulterior deliberação.

LEILOEIRO: JORGE VITÓRIO ESPOLADOR - MATRÍCULA 13/246-L

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Arbitro a comissão do leiloeiro em **5% (cinco por cento)** do valor arrecadado em caso de leilão positivo, a ser pago pelo arrematante; 2% (dois por cento) do valor da avaliação em caso de adjudicação, a ser pago pelo adjudicante; 2% (dois por cento) do valor da avaliação em caso de acordo entre as partes, a ser pago pelo executado, se realizado após preparados os leilões; 2% (dois por cento) da avaliação em caso de remição, pelo remitente, caso esta não se dê antes do leilão.

ADVERTÊNCIA: No caso de não ser realizado o Leilão na data acima designada por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização independente de novo edital.

INTIMAÇÃO: "AD CAUTELA": Fica(m) o(s)(as) devedor(es)(as), qual(is) seja(m) representado(a) por **JOSIANE DEOBALD LIMA DE SOUSA** – (CNPJ/MF SOB Nº 074.574.677-26) e executados **ESPÓLIO DE PATRICIA MULLER DE ARAUJO (CPF/CNPJ: 046.439.169-58)** representado(a) por **FERNANDO DUARTE DOS SANTOS** - (CNPJ/CNPJ: 361.891.238-21), através do presente, devidamente INTIMADA, 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 e Herdeiro (s): Eventual(is) Credor(es) Hipotecário: e coproprietário(s), usufrutuário(s) e promitentes compradores e possuidores e proprietária: constante da matrícula imobiliária do(s) Imóvel(is), depositário(s), ou seus sucessores, 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). O depositário para apresentar o(s) bem(ns) penhorado(s), caso não seja(m) localizado(s) ou depositar o equivalente em dinheiro, sob as penas da lei. 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 dezessete dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e seis. (17/06/2026). Eu, _____, /// **Jorge V. Espolador** - Matrícula 13/246-L /// Leiloeiro Oficial, que o digitei e subscrevi.

Luciano Lara Zequinão
Juiz de Direito