



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE MARINGÁ - FORO REGIONAL DE
NOVA ESPERANÇA
VARA CÍVEL DE NOVA ESPERANÇA - PROJUDI
Rua Marins Alves de Camargo, 1587 - Centro - Nova Esperança/PR - CEP: 87.600-000
Fone: (44) 3259-6541 - E-mail: ne-1vj-s@tjpr.jus.br

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO, ARREMATAÇÃO E INTIMAÇÃO DE TERCEIROS INTERESSADOS, DEMAIS CREDORES E DO(A) DEVEDOR(A): EDUARDA RAFAELA DE OLIVEIRA – (CNPJ/MF SOB nº 118.996.109-10), JOSE EDNO ZANOLI – (CNPJ/MF SOB nº 467.576.199-20), JOSE WESLEY GARGARO ZANOLI – (CNPJ/MF SOB nº 066.747.389-05) e SILVANA GARGARO ZANOLI – (CNPJ/MF SOB nº 705.852.619-20).

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 **21 de JANEIRO de 2027, 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 **21 de JANEIRO de 2027, 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 **0003600-39.2023.8.16.0119** de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em que é exequente **JOÃO BATISTA DE MELO – (CNPJ/MF SOB Nº 350.004.579-00)** e executados **EDUARDA RAFAELA DE OLIVEIRA – (CNPJ/MF SOB nº 118.996.109-10), JOSE EDNO ZANOLI – (CNPJ/MF SOB nº 467.576.199-20), JOSE WESLEY GARGARO ZANOLI – (CNPJ/MF SOB nº 066.747.389-05) e SILVANA GARGARO ZANOLI – (CNPJ/MF SOB nº 705.852.619-20).**

BENS: **"DIREITOS ADQUIRIDOS** sobre o LOTE DE TERRAS sob nº 14-AA, com área de 1,50 alqueires paulistas, ou sejam 36.300,00 m², iguais a 3,36 hectares, da Gleba Piúna, situado neste município e comarca de Nova Esperança, dentro das seguintes divisas e confrontações: "Principiando-se num marco de madeira de lei cravado na margem esquerda do Córrego Guayanas segue confrontando com o lote nº 13-E no rumo Oeste cerca de 620,00 metros até um marco colocado à beira de uma Estrada; daí mede-se pela dita Estrada no rumo NO 19º40' cerca de 56,30 metros até um marco semelhante aos outros; deste ponto segue confrontando com o lote nº 14-Remanescente no rumo Oeste cerca de 628,00 metros até um marco fincado na margem esquerda do Córrego Guayanas e, finalmente, descendo pelo mesmo, segue até o ponto de partida.". O imóvel está devidamente **matriculado sob o nº 11.842**, ficha 1, Livro 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca. **CARACTERÍSTICAS DAS TERRAS** Constituída por terras de uso rural, com áreas destinadas ao cultivo mecanizado, apresentando também áreas de vegetação e pastagem, conforme observado na vistoria. Topografia: apresenta declividade moderada, com declínio do terreno no sentido da cabeceira para os fundos. **BENFEITÓRIAS** As benfeitorias existentes no imóvel avaliando consistem em: a) Casa em alvenaria: construção com área

aproximada de 90,00 m², composta por sala, 01 quarto e 01 banheiro, apresentando piso cerâmico, forro em PVC e cobertura com telhas de barro. b) Piscina: estrutura em alvenaria, com área aproximada de 25,00 m² e profundidade de aproximadamente 1,60 m, atualmente desativada. c) Barracão: construção com área aproximada de 90,00 m², de padrão construtivo simples, com estrutura em alvenaria, cobertura em telhas de barro e piso em concreto, apresentando ambientes predominantemente abertos e fechamento parcial por paredes e elementos de alvenaria. Dispõe de churrasqueira, bancada em alvenaria com tampo em mármore, área destinada a garagem, 01 despensa e 01 banheiro, sendo utilizado como área de apoio e lazer. d) Área coberta: área aproximada de 80,00 m², teto constituído por estrutura metálica, cobertura em telhas de zinco e piso em concreto, apresentando fechamento parcial nas laterais por paredes de alvenaria e frente abertas. Encontra-se integrada à construção uma pequena dependência destinada a escritório, com área aproximada de 4,00 m². No interior da área coberta encontram-se instalados equipamentos e maquinários de uso industrial. Estado de conservação: De modo geral, as benfeitorias apresentam estado de conservação variando de regular a bom, considerando-se as características construtivas, o estado aparente dos materiais e as condições verificadas no momento da vistoria. Observação: As áreas indicadas para as benfeitorias foram obtidas por meio de medição aproximada sobre imagem de satélite, utilizando a ferramenta "Google Earth Pro", não se tratando de levantamento topográfico ou medição técnica in loco. IV. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO O imóvel avaliando está localizado a aproximadamente 10 km da área urbana do Município de Nova Esperança/PR, sendo cerca de 6 km percorridos por via pavimentada com asfalto e aproximadamente 4 km por estrada não pavimentada. A região é predominantemente rural, caracterizada pelo uso agropecuário. **Imóvel cadastrado sob o nº 000.035.614.963-7 e NIRF: 6.770.992-3.** Tudo conforme laudo de avaliação de evento 231.1. **APESAR DA PENHORA TER SE DADO SOBRE OS DIREITOS DO EXECUTADO SOBRE O IMÓVEL, A EXPROPRIAÇÃO DAR-SE-Á NA INTEGRALIDADE, CONFORME DECISÃO DE EVENTO 235.1.**

ÔNUS: R.11/11.842 – Hipoteca em favor de COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO PARANÁ/SÃO PAULO – SICREDI UNIÃO PR/SP. **Quanto a eventual saldo devedor proveniente do contrato de compra e venda objeto dos presentes autos: Em sendo insuficiente o montante para quitação do débito, o saldo remanescente, juntamente com os créditos trabalhistas, serão deduzidos dos direitos dos devedores, ou seja, do montante equivalente a 67,05% do imóvel, conforme r. determinação de evento 235.1,** tudo conforme matrícula imobiliária de evento 214.3. Eventuais constantes da matrícula imobiliária, após 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).

DATA DA PENHORA: 02 de julho de 2024, conforme Termo de Penhora de evento 114.1

AValiação DO BEM: avaliado em R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), conforme Laudo de Avaliação do evento 251.1, realizado em data de 27 de agosto de 2026.

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), 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 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, como fieis depositários, até ulterior deliberação.

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

COMISSÃO DO LEILOEIRO: As comissões do Leiloeiro serão as seguintes: a-) Adjudicação: 2% sobre o valor da avaliação a ser pago pelo Exequente; b-) Arrematação: 5% sobre o valor dos bens, a ser pago pelo arrematante; c-) Remissão: 2% sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo executado; d-) Acordo ou pagamento nos quinze dias que procederem à 1ª. praça designada neste despacho: será devida comissão de 2% sobre o valor da avaliação ao Leiloeiro.

ADVERTÊNCIA: No caso de não ser realizado o Leilão Público nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

INTIMAÇÃO: "AD CAUTELAM": Ficam os devedores, quais sejam: **EDUARDA RAFAELA DE OLIVEIRA – (CNPJ/MF SOB nº 118.996.109-10), JOSE EDNO ZANOLI – (CNPJ/MF SOB nº 467.576.199-20), JOSE WESLEY GARGARO ZANOLI – (CNPJ/MF SOB nº 066.747.389-05) e SILVANA GARGARO ZANOLI – (CNPJ/MF SOB nº 705.852.619-20)**, 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, a(s) respectiva(s) cônjuge(s), Eventual(is) Credor(es) Hipotecário(s): **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO PARANÁ/SÃO PAULO – SICREDI UNIÃO PR/SP**, Credor(es) Fiduciário(s), usufrutuário(s) 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 Nova Esperança, Estado do Paraná, aos dois dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e seis. (02/10/2026). Eu, _____, /// Jorge V. Espolador///Leiloeiro Oficial - Matrícula 13/246-L, que o digitei e subscrevi.

RODRIGO BRUM LOPES

Juiz de Direito