PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE GUARAPUAVA
2ª VARA CÍVEL DE GUARAPUAVA - PROJUDI
Avenida Manoel Ribas, 500 - Bloco B - Santana - Guarapuava/PR - CEP: 85.070-180 - Fone: (42) 3308-7489 - Celular: (42) 99958-7039 - E-mail: gua-2vj-e@tjpr.jus.br

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO, ARREMATAÇÃO E INTIMAÇÃO DE TERCEIROS INTERESSADOS, DEMAIS CREDORES E DO(A)(S) DEVEDOR(A)(S): CELSO NOBORU YABUKI; MASAKO YABUKI e ESPÓLIO DE TOKIO YABUKI representado(a) por MARCELO CAVAGNARI.

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, por meio do qual já serão aceitos lances. O **PRIMEIRO LEILÃO** será **encerrado no dia 21 de janeiro de 2027, a partir das 10hoomin**, no qual somente serão aceitos lances igual ou superior ao valor atualizado 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 14hoomin,** 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 com encaminhamento de todos os documentos pessoais/jurídicos, e a solicitação de habilitação, junto ao site: www.jeleiloes.com.br, com antecedência mínima de 24 horas antes do último dia útil que antecederá o leilão, seja ele em 1º e/ou 2º Leilão, 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 **0002841-88.1999.8.16.0031** de **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em que é exequente **BUNGE FERTILIZANTES S/A –** (CNPJ/MF SOB Nº 61.082.822/0001-53) e executados **CELSO NOBORU YABUKI; MASAKO YABUKI e ESPÓLIO DE TOKIO YABUKI representado(a) por MARCELO CAVAGNARI.**

BEM(NS): "Um terreno foreiro com área de **5.995,30m²,** situado no lugar denominado "**Alto Cascavel**", Rodovia PR-170 nº 357 – Bairro Alto Cascavel, com demais características, limites e confrontações constantes da **Matrícula nº 5.680** do 2º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, avaliado em R$ 1.798.590,00; Descrição geral: Edificações construídas na Matrícula nº 5.680; a) Uma edificação de alvenaria tipo casa residencial medindo aproximadamente 535,00m², com laje, coberta com telhas de cimento, com vidros temperados, piso em cerâmica e madeira, área de inverno parcialmente coberta, garagem com laje coberta com telhas de fibrocimento, em bom estado geral de conservação. Avalia-se pela importância de oitocentos e dois mil e quinhentos reais (R$ 802.500,00) e b) Uma edificação de alvenaria pré-fabricada tipo barracão industrial medindo 1.607,67m², com piso industrial de alta resistência para movimentação de cargas pesadas, cobertura em estrutura metálica, área coberta para carga e descarga de caminhões, com ótima ventilação e iluminação, edificação em ótimo estado de conservação. Avalia-se pela importância de dois milhões, quatrocentos e noventa e um mil, oitocentos e oitenta e oito reais e cinquenta centavos R$ 2.491.888,50, totalizando a importância de R$ 5.092.978,50.

OBSERVAÇÃO: Existem edificações construídas de modo que aparentemente atinge parcialmente as matrículas nº 3.885, nº 5.679 e nº 5.680; Mat. 5.679 (atual Mat. 36.143): área atingida pelo barracão 327,39m². Mat. 5.680: área atingida pelo barracão 1.607,67m². Mat. 3.885: área atingida pelo barracão 2.397,18. Seguindo os esclarecimentos do Sr. Perito no evento 351.1, é importante destacar

que atualmente o acesso principal ao barracão se faz pela área da Matrícula nº 5.680. Desta forma e olhando por este viés nos parece que possivelmente a exclusão da área pertencente a terceiros (Mat. 5.679) não compromete a funcionalidade integral da edificação; o desmembramento dos terrenos atingidos pela edificação com abertura de nova matrícula contemplando a totalidade do barracão, ficando com frente voltada para a Avenida Prefeito Moacyr Julio Silvestri, deste modo, seria indispensável a aquisição de parte do terreno de terceiros para a consecução do desmembramento.
A regularização remanescente é responsabilidade do arrematante, poderá o arrematante, se lhe convier, buscar a aquisição da faixa de 327,39m² da matrícula nº 36.143, a constituição de servidão ou de direito de superfície, ou ainda a solução indenizatória prevista nos arts. 1.253 a 1.259 do Código Civil.
Advertência, o bem é alienado no estado em que se encontra, correndo por conta do arrematante a eventual regularização da situação registral e urbanística das acessões, inclusive a averbação das construções não averbadas".
ÔNUS: R.38 e 39 – Hipotecas em favor da União, conforme Averbações 44 e 45; R.42 – Penhora referente aos autos nº 012/2000 movida pelo Banco do Brasil S/A, em trâmite perante este juízo; R.43 – Penhora referente aos autos nº 040/2000 movida pelo Banco do Brasil S/A, em trâmite perante o juízo da 1ª Vara Cível; R.46 – Penhora referente aos autos nº 589/1999 movida por Fertilizantes Serrana S/A, em trâmite perante este juízo; R.47 – Penhora referente aos autos nº 1986-95.2016.8.16.0134 movida por Hermes Naiverth, em trâmite perante o juízo da Vara Cível de Pinhão - Pr, conforme matrícula imobiliária juntada no evento 373.5. Eventuais constantes das matrículas imobiliárias após a expedição do edital. Em caso de arrematação de bem imóvel, 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*).
AVALIAÇÃO DO BEM: R$5.092.978,50 (cinco milhões, noventa e dois mil, novecentos e setenta e oito reais e cinquenta centavos), conforme laudo complementar de avaliação do evento 364.1, realizado em data de 08 de maio 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 conterá, 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 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 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.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 Rodovia PR-170, nº 357 - Km 0,5 - Alto Cascavel - GUARAPUAVA/PR - CEP: 85.031-000, 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 VITÓRIO 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 na data acima designada por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

INTIMAÇÃO: "AD CAUTELAM": Fica o devedor, qual seja: **CELSO NOBORU YABUKI; MASAKO YABUKI e ESPÓLIO DE TOKIO YABUKI representado(a) por MARCELO CAVAGNARI,** através do presente, devidamente INTIMADO, caso não seja encontrada 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), coproprietário(s), usufrutuário(s) do(s) Imóvel(is), terceiro interessado e proprietários registrais **CANDIDO ANTONIO LYCENKO e sua esposa TASSIA NATHALIA DO PRADO LYCENKO,** 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 Guarapuava, Estado do Paraná, aos vinte e quatro dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e seis. (24/11/2026). Eu,_____,/// Jorge V. Espolador///Leiloeiro Oficial - Matrícula 13/246-L, que o digitei e subscrevi.

CAROLINA VALIATI DA ROSA
Juíza de Direito Substituta