



**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**

**EDITAL DE LEILÃO**

<b>Autos nº</b>	<b>0021799-46.2017.8.16.0014</b>
<b>Classe Processual:</b>	<b>Execução de Título Extrajudicial</b>
<b>Exequente:</b>	<b>CONDOMINIO RESIDENCIAL SPAZIO LOUISIANA (CNPJ: 23.657.983/0001-39)</b>
<b>Executado:</b>	<b>RAFAEL OTAVIANO GUIRADO (CPF: 089.664.259-33)</b>

Pelo presente se faz saber a todos, que será levado a arrematação em 1ª e 2ª praças, os bens de propriedade do executado, na seguinte forma:

**1ª PRAÇA: Dia 05 de FEVEREIRO de 2024, com fechamento a partir das 10:00 horas,** cuja venda se fará pelo maior valor ofertado, não podendo ser inferior ao valor da avaliação, **tão somente na modalidade eletrônica**, mediante cadastro prévio no site [www.kleiloes.com.br](http://www.kleiloes.com.br). Não havendo licitante será levado a segunda venda.

**2ª PRAÇA: Dia 19 de FEVEREIRO de 2024, com fechamento a partir das 10:00 horas,** cuja venda poderá ocorrer por preço inferior ao da avaliação desde que não seja aviltante, ou seja inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação (Art. 891, §ú, CPC), **tão somente na modalidade eletrônica**, mediante cadastro prévio no site [www.kleiloes.com.br](http://www.kleiloes.com.br).

Não havendo licitante o(s) bem(ns) será(ão) ofertado(s) em venda direta por 30 (trinta) dias úteis, à partir do dia seguinte à segunda praça negativa, a seguir as mesmas regras de venda em leilão.

**LEILOEIRO OFICIAL NOMEADO:** WERNO KLÖCKNER JÚNIOR, leiloeiro público oficial, devidamente inscrito na JUCEPAR sob o n.º 660.

**PROCESSO:** Autos de n.º 0021799-46.2017.8.16.0014, de Execução de Título Extrajudicial, movida por CONDOMINIO RESIDENCIAL SPAZIO LOUISIANA em desfavor de RAFAEL OTAVIANO GUIRADO.

**BEM: Imóvel:** Apartamento nº 203, do Bloco 01, situado no 2º pavimento, do RESIDENCIAL SPAZIO LOUISIANA, localizado à Rua Elizio Turino nº 430, desta cidade, medindo a área privativa coberta de 44,0000m²; área comum coberta de 7,3826m²; vaga descoberta nº 108 e 109 com 21,1600m²; área comum descoberta de 13,2115m²; fração ideal do solo de 0,010335925; cota do terreno de 55,8657m², confrontando-se: "Pela frente, pelo lado esquerdo e direito com o espaço aéreo do condomínio; e fundos com o apartamento 204".  
**Matrícula nº 104.506 do Registro de Imóveis 1º Ofício de Londrina/PR.**

**AVALIAÇÃO:** R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais) em 20/03/2023 (seq. 322 e 339).

**ÔNUS:** Conforme Matrícula nº 104.506 na data de 07/12/2023: **a) Alienação Fiduciária:** credor Banco do Brasil S/A (Av.1); **b) Penhora dos presentes autos (R.02); c) Penhora:** autos nº 0049831-22.2021.8.16.0014 de Execução Fiscal da 1ª Vara de Execuções Fiscais de Londrina, credor: Município de Londrina/PR (R.03).

Conforme Extrato de Lançamento Imobiliário informado pela Prefeitura de Londrina na data de 24/11/2023 (seq. 372): **a) IPTU e TAXAS:** R\$ 5.568,21 (cinco mil, quinhentos e sessenta e oito reais e vinte e um centavos).





**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**

Podendo existir ônus diversos não informados no processo, ou com data posterior à expedição da Matrícula e/ou Certidão do Distribuidor.

**OBS: Custas, carta de arrematação e/ou mandado de entrega, serão de responsabilidade do arrematante.**

**VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 34.025,05 (trinta e quatro mil, vinte e cinco reais e cinco centavos) em 20/11/2023 (seq. 371.2), que poderá ser acrescida das devidas correções, custas processuais, eventuais multas e honorários advocatícios.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** Arbitro a comissão do leiloeiro 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).

**OBS:** Os bens serão vendidos “ad corpus” e no estado em que se encontram, ficando a cargo do interessado vistoriar o bem anterior ao leilão, qual, vistoriando ou não, não poderá alegar desconhecimento do estado do bem.

**OBS:** A arrematação não será desfeita (art. 903 do CPC), podendo o arrematante desistir da aquisição apenas nas hipóteses do § 5º do Art. 903 do CPC).

**DEPÓSITO DOS BENS:** Em mãos do executado (seq. 187).

**CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O arrematante deverá efetuar o pagamento imediato, à vista, da integralidade do lance mediante depósito em conta judicial vinculada ao processo, junto à Caixa Econômica Federal (PAB 2711 – Fórum Londrina). Para viabilização do ato, por aplicação analógica do art. 895 do CPC, faculto e autorizo, a título de sinal, o depósito de 30% do valor da arrematação no mesmo dia do leilão e o restante no prazo de 15 dias, estando ciente que ausente o pagamento dessa segunda parte haverá o perdimento da primeira parte. Desde já faculto e autorizo o pagamento parcelado, desde que apresentada, até antes do início dos leilões, por escrito, proposta de aquisição do bem, a qual no primeiro leilão não poderá ser inferior ao valor da avaliação e no segundo em quantia que não seja considerada como vil (não inferior a 50% do valor da avaliação ou 80% sendo o imóvel de propriedade de incapaz), tudo conforme dispõe o art. 895 e seguintes do CPC.

Em qualquer dos casos do item anterior, deverá ser depositado, à vista, 25% do valor da arrematação, podendo então o restante (75%) ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, a qual deverá constar da carta de arrematação para fins de averbação junto ao Registro de Imóveis (art. 895, § 1º).

As parcelas deverão ser atualizadas pela média aritmética simples dos índices INPC e IGP-DI (Decreto nº 1.544/95), a partir da data da arrematação, com vencimento da primeira 05 (cinco) dias após a intimação da expedição da carta de arrematação.

No caso de atraso no pagamento das prestações mensais, incidirá multa de 10% sobre a soma do valor da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de eventual





**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**

pedido de resolução da arrematação ou de execução, nos próprios autos, contra o arrematante (art. 895, §§ 4º e 5º, CPC).

No caso de resolução da arrematação, será imposta a perda da caução em benefício do exequente, voltando os bens a novo leilão do qual o arrematante inadimplente estará impedido de participar (art. 897, CPC). A caução poderá consistir em: a) caução real, ou seja, oferta de bem imóvel livre e desembaraçado, cuja avaliação seja superior à avaliação do bem arrematado; b) caução fidejussória (fiança) – devendo demonstrar que em face do fiador (e sua esposa e ou companheiro 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 para fazer frente à dívida; c) seguro bancário.

A apresentação de proposta para pagamento parcelado não suspende o leilão e somente prevalecerá caso inexistente proposta de pagamento do lance à vista (art. 895, §§ 6º e 7º, CPC).

**PUBLICAÇÕES** : O presente edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.kleiloes.com.br](http://www.kleiloes.com.br), e em plataforma a ser disponibilizada pelo CNJ, assim que estiver disponível, devendo a publicação ser realizada com antecedência mínima de 05 (cinco) dias da data do Leilão, dispensada a publicação em jornal.

**IMPUGNAÇÕES AO EDITAL**: O presente edital abre o prazo preclusivo de 05 (cinco) dias úteis para apresentação de impugnações contra o que nele estiver contido por qualquer interessado, incluindo pretensos arrematantes.

**AD-CAUTELAM**: E, para que chegue ao conhecimento de todos e não possa ninguém alegar ignorância, especialmente o(s) executado(s) RAFAEL OTAVIANO GUIRADO e seu(ua) cônjuge, se casado(a)(s) for(em), bem como os terceiros interessados: BANCO DO BRASIL S/A, ESTADO DO PARANÁ, MUNICÍPIO DE LONDRINA/PR e PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL (PGFN), bem como demais credores e terceiros eventualmente interessados, fica(m), desde já por este, devidamente intimado(s) das designações acima para a realização dos leilões, para que, querendo, promova(m) o que entender(em) a bem de seus direitos; será o presente edital afixado no quadro de editais e avisos da 5ª Vara Cível de Londrina/PR, publicado na página [www.kleiloes.com.br](http://www.kleiloes.com.br) e pela imprensa na forma da lei vigente. OBSERVAÇÃO: Na hipótese da não realização dos leilões nas datas designadas, por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para sua realização.

Londrina, 14 de dezembro de 2023.

**ALBERTO JUNIOR VELOSO**  
Juiz de Direito

