



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ  
COMARCA DE ASTORGA-PR. VARA CÍVEL DE ASTORGA.  
Rua Pará, nº 515, Centro, CEP: 86.730-000, ASTORGA/PR.

Pelo presente edital, se faz saber a todos, que será(ão) levado(s) à leilão/praca o(s) bem(ns) de propriedade do(s) devedor(es), da seguinte forma:

**PRIMEIRO LEILÃO:** Dia 26 de MAIO do ano 2025, com fechamento a partir das 15:00 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).

**SEGUNDO LEILÃO:** Dia 09 de JUNHO do ano 2025, com fechamento a partir das 15:00 horas, cuja venda se fará por qualquer preço, a quem mais der, ressaltando o preço vil arbitrado em 60% da avaliação, **tão somente na modalidade eletrônica**, mediante cadastro prévio no site [www.kleiloes.com.br](http://www.kleiloes.com.br).

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

**PROCESSO:** Autos de n.º 0002871-63.2022.8.16.0049, de Execução de Título Extrajudicial, movida por JOÃO AUGUSTO CLEMENTE em desfavor de ADEMAR ROCHA FILHO e R2 PHOTO – LTDA.

**Processos Apensos:** 0002816-15.2022.8.16.0049 e 0002647-28.2022.8.16.0049.

**BEM:** Imóvel urbano, constituído pela data de terras sob nº 08 (oito), da quadra nº 20 (vinte), com a área de 250,00 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, situada no JARDIM COPACABANA, na Cidade de Iguaraçu, sede do Município de Iguaraçu, Comarca de Astorga, Estado do Paraná, com as seguintes divisas e confrontações: “Com a Rua Projetada 03 no rumo NE 11°56’23” SW com 12,50 metros; com a Data 9 no rumo SE 78°03’37” NW com 20,00 metros; com a Data 15 no rumo SW 11°56’23”NE com 12,50 metros; Finalmente com a Data 7 no rumo NW 78°03’37”SE com 20,00 metros. Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro”. **Matrícula nº 18.026 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Astorga/PR.**

**AVALIACÃO:** R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), em 27/03/2024 (seq. 72 e 129).

**DEPÓSITO:** Não constante no processo.

**ÔNUS:** Constantes da Matrícula nº 18.026 na data de 24/04/2025: 1)

**Coproprietário:** Caroline Zorzenoni Espinosa (R.02); **2) Hipoteca:** Credor: FAS Automóveis Ltda (R.03); **3) Existência de Ação:** autos nº 0002615-23.2022.8.16.0049 da Vara Cível de Astorga/PR (Av.04); **4) Sequestro:** autos nº 0002613-53.2022.8.16.0049 da Vara Criminal de Astorga/PR (Av.05); **5) Indisponibilidade de Bens:** autos nº 0002657-72.2022.8.16.0049 do Juizado Especial Cível de Astorga (Av.06); **6) Indisponibilidade de Bens:** autos nº 0002641-21.2022.8.16.0049 da Vara Cível de Astorga (Av.07); **7) Existência de Ação e Restrição de Alienação:** autos nº 0002607-46.2022.8.16.0049 da Vara Cível de Astorga/PR (Av.08); **8) Existência de Ação:** autos nº 0002641-21.2022.8.16.0049 da Vara Cível de Astorga, autor: J.C.B Máquinas e Equipamentos EIRELI – EPP (Av.09); **9) Existência de Ação e Restrição de Alienação:** autos nº 0002647-28.2022.8.16.0049 da Vara Cível de Astorga/PR (Av.10); **10) Indisponibilidade de Bens:** autos nº 0002615-23.2022.8.16.0049 da Vara Cível de Astorga/PR (Av.11); **11) Indisponibilidade de Bens:** autos nº 0002814-45.2022.8.16.0049 da Vara Cível de Astorga (Av.12); **12) Indisponibilidade de Bens:** autos nº 0002811-90.2022.8.16.0049 do Juizado Especial Cível de Astorga/PR (Av.13); **13) Existência de Ação e Restrição de Alienação:** autos nº 0002816-15.2022.8.16.0049 da Vara Cível de Astorga/PR (Av.14); **14)**



**Existência de Ação e Restrição de Alienação:** autos nº 0002920-07.2022.8.16.0049 da Vara Cível de Astorga/PR (Av.15); **15) Existência de Ação e Restrição de Alienação:** autos nº 0003093-31.2022.8.16.0049 da Vara Cível de Astorga, Exequente: FAS Automóveis Ltda (Av.16); **16) Arresto:** autos nº 0024071-28.2022.8.16.0017 de Tutela Antecipada Antecedente da 6ª Vara Cível de Maringá, Exequentes: AZ Concept e Cobsin Assessoria e Cobrança Eireli (R.17); **17) Indisponibilidade de Bens:** autos nº 0018149-03.2022.8.16.0018 do 1º Juizado Especial Cível de Maringá/PR (Av.19); **19) Existência de Ação e Restrição de Alienação:** autos nº 0000902-76.2023.8.16.0049 do Juizado Especial Cível de Astorga/PR (Av.20); **20) Indisponibilidade de Bens:** autos nº 0001152-12.2023.8.16.0049 do Juizado Especial Cível de Astorga/PR (Av.21); **21) Existência de Ação e Restrição de Alienação:** autos nº 0001152-12.2023.8.16.0049 do Juizado Especial Cível de Astorga/PR (Av.22); **22) Existência de Ação:** autos nº 0026144-70.2022.8.16.0017 da 1ª Vara Cível de Maringá (Av.23); **23) Arresto:** autos nº 0007983-75.2023.8.16.0017 da 3ª Vara Cível de Maringá/PR (R.24); **24) Penhora:** autos nº 0001152-12.2023.8.16.0049 de Execução de Título Extrajudicial do Juizado Especial Cível de Astorga (R.25); **25) Penhora dos presentes autos (R.26); 26) Existência de Ação:** autos nº 0000036-34.2024.8.16.0049 da Vara Cível de Astorga (Av.27); **27) Penhora:** autos nº 0000863-79.2023.8.16.0049 de Execução de Título Extrajudicial da Vara Cível de Astorga (R.28); **28) Penhora:** autos nº 0000233-23.2023.8.16.0049 de Execução de Título Extrajudicial da Vara Cível de Astorga, Exequente: Banco Bradesco S/A (R.29).

Podendo existir ônus diversos não informados no processo ou com registro posterior à(s) data(s) da Matrícula e da Certidão do Distribuidor.

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

**VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 506.186,30 (quinhentos e seis mil, cento e oitenta e seis reais e trinta centavos) em 30/09/2024 (seq. 98), que poderá ser acrescida das devidas correções, custas processuais, eventuais multas e honorários advocatícios.

**CUSTAS E COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão do leiloeiro será devida da seguinte forma: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a serem pagos pelo arrematante; em caso de adjudicação, 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a serem pagos pelo adjudicante; e, em caso de remição e acordo, 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a serem pagos pela parte executada.

**PAGAMENTO:** O arrematante poderá pagar o preço à vista, em conta judicial, vinculada a este processo, na Caixa Econômica Federal. Facultando, porém, as possibilidades de parcelamento, previstas no artigo 895, do CPC.

**AD-CAUTELAM:** Fica(m) o(s) devedor(es) ADEMAR ROCHA FILHO e R2 PHOTO – LTDA, através de seu(ua) representante legal, e cônjuge(s), se casado(s) for(em), devidamente intimado(s) das designações acima para a realização dos leilões/praças, no caso de não ser(em) encontrado(s) pessoalmente para a intimação, bem como os terceiros interessados: CAROLINE ZORZENONI ESPINOSA, FAS AUTOMÓVEIS LTDA, J.C.B MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS EIRELI – EPP, AZ CONCEPT, COBSIN ASSESSORIA E COBRANÇA EIRELI, BANCO BRADESCO S/A e demais credores eventualmente interessados.

**PUBLICAÇÕES:** As publicações serão realizadas pelo Leiloeiro na rede mundial de computadores em sítio mantido pelo leiloeiro [www.kleiloes.com.br](http://www.kleiloes.com.br) com a específica destinação de divulgação de leilão em geral.

**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. Edital subscrito e datado em 24/04/2025.



**KARINA DE AZEVEDO MALAGUIDO**  
JUÍZA DE DIREITO