

3º Juizado Especial Cível de Londrina

Edital de 1º e 2º leilão dos direitos sobre bem imóvel e para intimação de Cleder Da Silva Leite e Roseli Goncalves Leite, bem como da Credora Fiduciária Caixa Econômica Federal – CEF, expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial, que lhe requer Condomínio Residencial Lagoa Dourada. Processo nº 0072534-39.2024.8.16.0014

A Dra. Rosângela Faoro, Juíza de Direito do 3º Juizado Especial Cível de Londrina, na forma da lei, etc...

Faz Saber que o Leiloeiro Oficial, Sr. Murilo Paes Lopes Lourenço, JUCEPAR nº 24/389L, levará a leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no edital com transmissão pela internet e disponibilização imediata na plataforma de leilões eletrônicos, www.leilaobrasil.com.br.

Do início e encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 21/11/2025 às 10:25 horas e encerramento do 1º leilão em 24/11/2025 às 10:25 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação atualizada para a data supra, seguir-se-á sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em 17/12/2025 às 10:25 horas, não sendo aceito lances inferiores a R\$ 180.909,16, que deverá ser ofertado diretamente na plataforma através da internet.

Bem: Os direitos sobre o apartamento nº 302 (trezentos e dois), situado no 2º pavimento, da Torre 3, no empreendimento denominado "LAGOA DOURADA", e Vaga de Garagem nº 99 (noventa e nove), medindo a área real total de 84,1286 metros quadrados, sendo área privativa coberta com 43,4000 metros quadrados; área comum coberta com 9,9193 metros quadrados; vaga de estacionamento descoberta de 10,5800 metros quadrados; área comum descoberta com 13,6580 metros quadrados; área construída

à título precário com 0,1165 metros quadrados; área permeável descoberta com 6,4548 metros quadrados; correspondendo a uma fração ideal de solo de 0,002191069; e uma quota do terreno de 40,0873 metros quadrados, dentro das seguintes divisas e confrontações: Confronta-se pela frente com o hall, o shaft, parte do apartamento de final 04, e as áreas externas comuns do condomínio; pelo lado direito com o apartamento de final 01; pelo lado esquerdo e fundos com as áreas externas comuns do condomínio

Ônus: Consta na R.8 penhora exequenda; Consta na R.5 Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica - Federal CEF; Débito fiduciário de R\$ 122.272,92 (maio de 2025)

Matrícula nº 17.422 do 4º CRI de Londrina; CNM nº 081950.2.0017422-06;

Avaliação R\$ 220.000,00 (março de 2025);

Consta decisão nos autos de que para a segunda praça o lance inicial corresponderá ao valor do crédito fiduciário e somente sobre o valor remanescente que haverá o desconto ((avaliação de R\$220.000,00 - R\$122.272,92 de débito fiduciário (tal valor deverá ser integralmente pago), mais 60% de R\$ 97.727,08 (R\$58.636,24))

Quem pode ofertar lances: É permitido a todos interessados fazer lances diretamente no sistema gestor, desde que, cadastrado e habilitado com no mínimo 24 horas que antecedem o encerramento do leilão; exceto os que se enquadrem no art. 890 do CPC ainda que cadastrados e habilitados no sistema.

Da Prorrogação do Leilão: Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

Da Comissão: A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação artigo 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser paga diretamente à Leiloeira Oficial. Em caso de adjudicação, 2% sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte exequente; Em caso de arrematação, 5% sobre o valor dos bens, a ser pago pelo arrematante; Em caso de remição, 2% sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte executada; Em caso de acordo entre as partes, 2% sobre o valor da avaliação, a ser pago pelas partes, salvo disposição diferente no termo de acordo;

Da Adjudicação: Condicionada aos termos do art. 876 e 892, §1º do CPC.

Do pagamento: O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o pagamento da arrematação e da comissão.

Do pagamento parcelado: O parcelamento da arrematação dar-se-á nos termos da Lei; Artigo 895, §2º, §7º e §8º, todos do CPC e Artigo 14 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ, compreendendo a ampla divulgação e transparência necessárias ao judiciário; ainda, poderá o interessado ofertar "Real Time dentro do Auditório Virtual", valor e quantidade de parcelas diferente para cada lance ofertado as guias para pagamento das parcelas mensais deverão ser geradas pelo próprio arrematante diretamente no site do Tribunal; deverá também o interessado atentar para o disposto nos demais parágrafos do artigo 895 quanto ao valor da parcela, das garantias, da atualização mensal das parcelas vincendas e da decisão exarada pelo MM. Juiz nos autos.

Das Garantias: Os bens serão vendidos em caráter "ad corpus", e no estado em que se encontram, cabendo exclusivamente ao interessado fazer a verificação inclusive processual antes de ofertar lances;

ressaltando que as visitas nem sempre é possível uma vez que na maioria das vezes os bens se encontram na posse do executado.

Responsabilidade outras: Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, exceto os que se enquadrem no art. 130, § único do CTN e art. 908, § 1º do CPC.

Recursos: Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

Da Carta de arrematação: A carta de arrematação será expedida pelo MM. Juiz nos termos dos art. 901 e 903 do CPC.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante o 3º Ofício Cível, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Avenida Paulista nº 2421, 2º andar, SP - Capital, ou ainda, pelo telefone 11 3965-0000 / Whats App 11 95662-5151, e e-mail: atendimento@leilaobrasil.com.br.

Ficam os executados, bem como eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais, será o edital "por extrato", afixado e publicado na forma da lei, Provimento CGJ nº 32/2018, art. 428.1.2, e art. 887, § 2º do CPC. 20/10/2025.