



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**

COMARCA DE CASCAVEL

4ª VARA CÍVEL DE CASCAVEL - PROJUDI

Avenida Tancredo Neves, 2320 - Fórum - Alto Alegre - Cascavel/PR - CEP: 85.805-000 - Fone: 45 3392-5035 - Celular: (45) 3392-5035 - E-mail: CAS-4VJ-S@tjpr.jus.br

**EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO, ARREMATAÇÃO E INTIMAÇÃO DE TERCEIROS INTERESSADOS, DEMAIS CREDORES, DO EXECUTADO E EXEQUENTE**

**FAZ SABER** - a todos os interessados e a quem possa interessar, de que por este Juízo serão levados à Leilão Judicial na forma que se segue:

**PROCESSO:** Cumprimento de sentença - Autos nº. 0024038-94.2020.8.16.0021 da 4ª VARA CÍVEL DE CASCAVEL – Estado do Paraná, que se encontra como EXEQUENTE: COMPENSADOS PINHAL LTDA., CNPJ: 03.531.503/0001-81; e como Executado: EMCAH INCORPORADORA DE OBRA LTDA., CNPJ: 05.094.137/0001-76.

**PRIMEIRO LEILÃO:** Com encerramento dia 16 de outubro de 2024, a partir das 10h00min, para a venda a quem mais der, desde que não seja **lance inferior a avaliação**. Não verificando lances que sejam iguais ou superiores ao valor da avaliação, a partir do encerramento do 1º leilão, iniciará a captação de lances para o 2º leilão.

**SEGUNDO LEILÃO:** Com encerramento dia 30 de outubro de 2024, a partir das 10h00min, para a venda a quem mais der, desde que não se constitua preço vil, ou seja, **lance inferior a 50% da avaliação**.

**OBSERVAÇÃO:** Contendo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao término dos leilões, o horário de encerramento do leilão, será prorrogado em 03 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**LOCAL:** 1. Leilão exclusivamente eletrônico (on-line): Serão aceitos lances a partir da inserção do leilão no site do leiloeiro. 1.1. Os interessados em participar do leilão deverão se cadastrar gratuitamente junto ao Site: [www.ricardogomesleiloes.com.br](http://www.ricardogomesleiloes.com.br), encaminhando os documentos pessoais ou jurídicos e a solicitação de habilitação com antecedência mínima de 24 horas do último dia útil que antecederá o encerramento do leilão, responsabilizando-se civil e criminalmente pelas informações lançadas. 1.2. O cadastro será confirmado via e-mail ou por emissão de login e senha provisória, que deverá ser alterada pelo usuário; 1.3. Os lances deverão ser oferecidos no Site: [www.ricardogomesleiloes.com.br](http://www.ricardogomesleiloes.com.br), que promoverá a divulgação imediata do lance após seu registro, não sendo admitidos lances realizados por qualquer outra modalidade; 1.4. O leiloeiro manterá telefones no site para prestar esclarecimentos de dúvidas sobre o funcionamento e transações do leilão. 1.6. Todos os atos realizados via *internet* ficarão sujeitos ao bom funcionamento do sistema, ficando o Poder Judiciário e/ou leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade. 1.7. Ao participar do leilão, o interessado concorda com as condições previstas neste edital.

**BEM:** Apartamento n. 301, do EDIFÍCIO RESIDENCIAL PARNANGUARA, situado na Rua Paranaguá, 2126, localizado na frente do lado direito do 3º pavimento, de quem olha da referida rua; tem a área total de 78,1º m², dos quais 62,08m² são de área privativa do apartamento e 16,10m² são de área de uso comum, correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 7,0328% equivalente a 50,2458m²; confronta-se: ao nordeste Com a circulação e Apartamento n. 304, ao sudoeste com a Rua Paranaguá, ao sudeste com o Lote n. 14, e ao noroeste com o Apartamento n. 302; tem o direito de uso privativo a vaga de garagem descoberta simples n. 16, para um veículo de pequeno porte, é a terceira vaga do lado esquerdo do condomínio, de quem adentra pela marginal da BR-467, que confronta-se: ao nordeste com a vaga de garagem descoberta n. 15, ao sudoeste com a vaga de garagem descoberta n.17, ao sudeste com o Lote n. 12, e ao noroeste com a área de acesso/manobra; e vaga de garagem descoberta simples n. 17, para um veículo de pequeno porte, é a quarta vaga do lado esquerdo do condomínio, de quem adentra pela Marginal da BR-467, que confronta-se: ao nordeste com a vaga de garagem descoberta n. 16, ao sudoeste com a vaga de garagem descoberta n. 18, ao sudeste com o Lote n. 12, e ao noroeste com a área de acesso /manobra; cujo condomínio está edificado sobre o Lote n. 15, com a área de 714,45m² (setecentos e quatorze



metros e quarenta e cinco centímetros quadrados), da Quadra n. 7-A, do Loteamento São Cristóvão, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca; Cadastro Municipal: 117416011 (obs.: descrição conforme matrícula).

**ÔNUS: PENHORA:** referente aos próprios autos: 0024038-94.2020.8.16.0021 (conforme termo de penhora: seq. 157.1 e certidão de distribuidor: seq. 242.2), obs.: penhora não levada a registro pelo exequente.

Podendo existir ônus diversos não informados no processo ou com registro posterior às datas da expedição de matrícula e/ou certidão do distribuidor.

**DATA DA PENHORA:** 16 de novembro de 2022, conforme Termo de Penhora do mov. 157.1, penhora não levada a registro pelo exequente.

**AVALIAÇÃO:** O Laudo de Avaliação do mov. 214.1, realizado em 27 de outubro de 2023 dispôs que: “De acordo com pesquisas de mercado efetuadas na região onde se localiza o bem ora avaliado, se levando em conta todos os fatores incidentes sobre o mesmo, chego ao: **VALOR DO IMÓVEL: R\$ 240.000,00** (Duzentos e quarenta mil reais).”

**VALOR DA CAUSA:** R\$ 61.128,51 (sessenta e um mil, cento e vinte e oito reais e cinquenta e um centavos) conforme atualização de conta realizada em 16 de julho de 2024 no mov. 257.2 dos próprios autos nº 0024038-94.2020.8.16.0021, a qual deverá ser acrescida das devidas correções, custas processuais, eventuais multas e honorários advocatícios.

**DEPÓSITO:** Referido(s) bem(ns) se encontra(m) depositado(s) nas mãos do(s) próprio(s) Executado(s) EMCAH INCORPORADORA DE OBRA LTDA - CNPJ: 05.094.137/0001-76 (termo de penhora seq. 1457.1).

**OBSERVAÇÃO 1:** Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes de ofertarem lances no leilão. As medidas e confrontações dos imóveis e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no edital são meramente enunciativas, por serem extraídas dos documentos anexados aos autos. Para todos os efeitos, considera-se a venda dos bens imóveis como sendo *ad corpus*, não cabendo reclamação posterior. Eventuais regularizações de benfeitorias na matrícula serão realizadas por conta do arrematante.

**OBSERVAÇÃO 2:** Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, em cumprimento ao art. 886 do CPC, não sendo de obrigação do arrematante. Os bens serão adquiridos livres e desembaraçados de quaisquer ônus até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega. Créditos tributários e de natureza *propter rem* devem ser habilitados junto aos autos do processo deste edital para que seja feita a sub-rogação dos valores no preço ofertado pelo arrematante (art. 908, §§1º e 2º do CPC/2015 e art. 130, parágrafo único do CTN). **Eventuais informações de ocupação deverão ser diligenciadas pelos interessados junto ao imóvel objeto do leilão**, bem como é de responsabilidade do interessado verificar eventual restrição ao uso do imóvel, como restrição construtiva, ambiental, entre outras, não sendo aceitas reclamações após o leilão. No caso de adjudicação do bem, serão mantidos os ônus e débitos, exceto na hipótese de decisão judicial em sentido contrário.

**OBSERVAÇÃO 3:** Em caso de arrematação de bem imóvel, veículos automotores ou demais 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, e para bens móveis, recolhimento da GRC para cumprimento do Mandado de Entrega; comprovar pagamento de Imposto Sobre Circulação de Mercadoria – ICMS no percentual de 0,9% sobre valor da arrematação e demais taxas incidentes; em caso de arrematação de veículo, advirto aos interessados que para realizar a transferência em nome do arrematante, este deverá providenciar e acompanhar os procedimentos para desvincular os débitos com fato gerador anterior ao leilão e cancelar eventuais ônus e/ou bloqueios do veículo perante órgãos de trânsito, não tendo o Poder Judiciário e/ou leiloeiro responsabilidades acerca disso.



**OBSERVAÇÃO 4:** Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o §4º do art. 903 do CPC, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 do CPC), podendo o arrematante desistir da aquisição apenas nas hipóteses dos incisos do §5º do art. 903 do CPC. O presente edital será publicado no site [www.ricardogomesleiloes.com.br](http://www.ricardogomesleiloes.com.br), de forma a cumprir o preconizado pelo art. 887, §2º do CPC, o qual estará dispensado à publicação em jornal.

**DO PAGAMENTO:** O pagamento deverá ser realizado de imediato, à vista, pelo arrematante, seja por meio eletrônico ou por depósito judicial (art. 892, do CPC), salvo disposição judicial diversa ou, se não houver lances à vista, arrematação com pagamento parcelado (abaixo descrito).

**PAGAMENTO PARCELADO:** Propostas de pagamento parcelado não suspendem o leilão e somente serão válidas caso não sejam ofertados lances com pagamento à vista. Nesta modalidade de pagamento, o interessado deverá apresentar por escrito (no site [www.ricardogomesleiloes.com.br](http://www.ricardogomesleiloes.com.br)) a proposta nos termos do art. 895, do CPC.

A venda a prazo não poderá ultrapassar o prazo de 30 meses, hipótese em que deverá ser cumprido o disposto no §1º do artigo 895 do CPC.

As prestações serão reajustadas mensalmente pela média do INPC/IBGE e IGP-DI e acrescidas de juros de 0,5% ao mês.

O parcelamento é garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. No atraso de pagamento da prestação, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida mais as parcelas vincendas (vencimento antecipado), autorizado o exequente a executar o arrematante no valor devido. Sem lances à vista e havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, serão submetidas à apreciação deste juízo, prevalecendo a proposta de maior valor, ou em iguais condições, a formulada primeiro (art. 895, §8º, I e II, CPC). 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 garantias pelo arrematante, bem como paga da comissão do leiloeiro e as demais despesas da execução (art. 901, § 1º, CPC).

**OBSERVAÇÃO 5:** Custas, carta de arrematação e/ou mandado de entrega, serão de responsabilidade do arrematante.

**LEILOEIRO:** RICARDO FERREIRA GOMES, Leiloeiro Oficial, com registro na JUCESC sob o nº AARC 452 e JUCEPAR sob o nº 21/332-L, representante da Ricardo gomes Leilões, sob o sítio: [www.ricardogomesleiloes.com.br](http://www.ricardogomesleiloes.com.br)

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão do leiloeiro (art. 884, parágrafo único, do CPC) será de 5% do valor da arrematação, a cargo do arrematante; 2% do valor da adjudicação, a cargo do interessado; e, em 2% do valor do acordo ou do pagamento, acaso ocorra no prazo de até 30 dias antes da arrematação (CPC, art. 884, parágrafo único).

**EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nas hipóteses em que houver previsão legal do exercício do direito de preferência, este deverá ser exercido em igualdade de condições com os demais interessados, cabendo ao titular do direito acompanhar o leilão e exercer seu direito de preferência, com base no maior lance (e nas mesmas condições de pagamento) recebido pelo leiloeiro durante o leilão ou com base no valor do lance inicial (quando não comparecerem interessados na arrematação do bem) até a assinatura do auto de arrematação ou homologação do leilão pelo r. juízo competente, sob pena de preclusão, devendo, para tanto, recolher o preço e a comissão do leiloeiro.



**INTIMAÇÃO DAS PARTES:** "*AD CAUTELAM*": Ficam devidamente intimados, por meio deste edital, das designações acima para a realização dos leilões/praças: EXEQUENTE: COMPENSADOS PINHAL LTDA., CNPJ: 03.531.503/0001-81; e como Executado: EMCAH INCORPORADORA DE OBRA LTDA., CNPJ: 05.094.137/0001-76.

**Ficam também intimados sobre a realização do leilão, bem como dos termos da Penhora e da Avaliação realizadas nos Autos, por meio deste Edital, se houver:** o(s) respectivo(s) cônjuge(s) do executado; os eventuais ocupantes do bem imóvel; o(s) coproprietário(s) de bem indivisível cuja cota parte tenha sido penhorada; o titular de direito real ou o proprietário nos casos de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; o credor hipotecário, pignoratício, anticrético, usufrutuário ou fiduciário ou que tenha penhora anteriormente averbada; o promitente comprador ou o vendedor de bem imóvel.

O presente edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.ricardogomesleiloes.com.br](http://www.ricardogomesleiloes.com.br). E, para que chegue ao conhecimento de todos e não possa ninguém alegar ignorância, especialmente os acima nominados e seu(s) cônjuge(s) se casado(s) for(em), ficam desde já por este devidamente intimados para que, querendo, promova(m) o que entender(em) a bem de seus direitos. Não havendo expediente nos dias designados, fica pré-fixado o 1º dia útil subsequente. Caso a alienação judicial eletrônica não possa se realizar em razão de força maior, o início do novo período de pregão deverá ser publicado na forma do art. 897, § 1º, do Código de Processo Civil.

DADO E PASSADO nesta cidade e comarca de Cascavel – Estado do Paraná, aos doze dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte quatro (12/09/2024). Eu, RICARDO FERREIRA GOMES, Leiloeiro Oficial, com registro na JUCESC sob o nº AARC 452 e JUCEPAR sob o nº 21/332-L, que o digitei e subscrevi.

**Nathan Kirchner Herbst**

**Juiz de Direito**

