

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

A(o) Doutor (a) Rosângela Faoro, M.M^o. Juiz(a) de Direito da 3^o Juizado Especial Cível de Londrina, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br.

PROCESSO Nº 0041897-76.2022.8.16.0014

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS

EXEQUENTE(s): CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO LYON (CNPJ/MF Nº 30.834.940/0001-47) - Advogados: João Paulo Sardinha dos Santos (OAB/PR 117.913) André Souza Abood, Brasileiro (OABMG 221.697) e Karen Mohara Azevedo Costa (OAB/MG 225.948)

EXECUTADO(s): WELLINGTON JONATHAN DE ALMEIDA VIEIRA (CPF/MF Nº 077.238.879-22)

TERCEIRO(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04) e PREFEITURA MUNICIPAL DE LONDRINA (CNPJ/MF Nº 75-771-477/0001-70)

Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento: Não há.

(BEM): DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO Nº 107, situado no pavimento térreo, da torre 09, do “Spazio Lyon”, na cidade de Londrina, na Avenida Prefeito Milton Ribeiro Menezes, nº 715, com 46,65m² com área privativa construída coberta; 10,4616m² de área comum construída coberta; 57,1116m² de subtotal de área coberta, vaga de estacionamento construída descoberta nº 519 – Posição livre/descoberta, Tipo Regular, que comporta um veículo tipo passeio, de pequeno porte de 10,58m², situada no térreo; 9,8977m² de área comum construída descoberta; 20,4777m² subtotal de área construída descoberta; 10,1583m² área comum não construída; fração ideal do solo de 0,001794347; cora do terreno de 38,7090m², dentro das seguintes divisas e confrontações: “pela frente com o apartamento 108, pelo lado direito e fundos com as áreas externas comuns do condomínio; pelo lado esquerdo com o apartamento 105, a circulação interna do pavimento, e as áreas externas comuns do condomínio”. Cujo Spazio Lyon, acha-se construído no lote de terras nº 12-B, da quadra nº 08, com área de 21.572,77m², situado no Boulevard Portal do Norte, na cidade Londrina. **LOCALIZAÇÃO:** Avenida Prefeito Milton Ribeiro Menezes, nº 715, Apartamento nº 107, da torre 09 do Condomínio Residencial Spazio Lyon - Conjunto Habitacional Doutor Farid Libos – Londrina/PR – CEP: 86087-620. **Matrícula Imobiliária nº 100.073 do 2º Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Londrina/PR. INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 07020890505180519.**

PROPRIEDADE OU DIREITOS: DIREITOS

OBSERVAÇÕES:

I- Foram penhorados os direitos que o executado possui sobre o imóvel em razão da Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, cujo saldo devedor perfaz o montante de R\$ 153.912,34 (Jan/2024 – Mov. 81.2).

II- Caberá ao exequente realizar publicidade por meio da rede mundial de computadores (internet) e por classificado de jornal de circulação na cidade de Londrina, juntando cópia dos anúncios nos autos, nos próximos 20 (vinte) dias (Decisão Mov. 171.1).

III- Sendo frutífera a venda, o exequente deverá juntar aos autos proposta escrita com a devida qualificação do comprador, para fins de confecção de termo nos autos e respectivas assinaturas (art. 880, § 2º, CPC/15), além do depósito do preço (Decisão Mov. 171.1).

Ônus:

AVERBAÇÃO/ REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ ORIGEM	BENEFICIÁRIO/ OBSERVAÇÕES
Av. 01	08/07/2019	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal
R. 02	30/06/2020	Penhora	Processo n° 0058329-78.2019.8.16. 0014	Condomínio Residencial Spazio Lyon
R. 03	19/07/2024	Penhora Exequenda	Processo n° 0041897-76.2022.8.16.0 014	Condomínio Residencial Spazio Lyon

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) em janeiro/2024, valor fixado pelo juiz no Mov. 92.1 com base nas pesquisas mercadológicas de Mov. 86.1.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 257.253,98 (duzentos e cinquenta e sete mil duzentos e cinquenta e três reais e noventa e oito centavos) em março/2025, que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/PR, no auto de arrematação.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 30.883,71 (trinta mil, oitocentos e oitenta e três reais e setenta e um centavos) em fevereiro/2025, conforme demonstrativo de Mov. 178.2

ALIENAÇÃO PARTICULAR EM PRAÇA ÚNICA: De 17/03/2025 às 14:00 horas até 17/06/2025 às 14:00 horas. A alienação deverá ser realizada no mínimo pelo preço da avaliação, admitindo um desconto de 20% sobre o valor do preço que deverá ser à vista (Mov. 171.1).

HORÁRIO: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

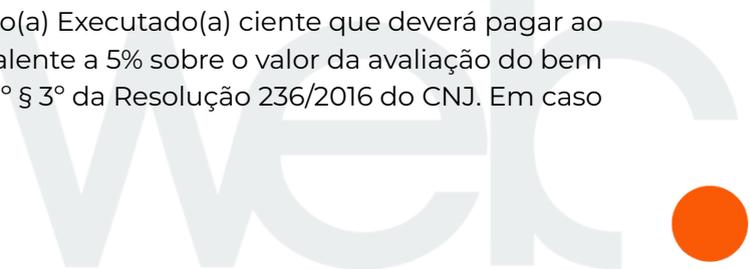
DO(S) CONDUTOR(ES): O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS: A prefeitura de Londrina requereu habilitação de crédito no valor total de R\$ 2.820,05 (dois mil oitocentos e vinte reais e cinco centavos) em outubro/2024, referente aos IPTUs dos exercícios de 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, demonstrativo no Mov. 159.2. Em pesquisas junto a respectiva prefeitura foram localizados apenas os débitos inscritos em dívida ativa. **Necessária a intimação da prefeitura municipal de londrina para que apresente o demonstrativo de débitos atualizados.**

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.webleiloes.com.br. Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou a prazo. **Pagamento à vista:** o depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial (Decisão Mov. 171.1).

COMISSÃO DO LEILOEIRO E AUTO DE ARREMATÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), bem como a comissão do leiloeiro no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)**. O leiloeiro emitirá a guia de pagamento da comissão no mesmo momento de encaminhar a guia de depósito judicial. Assinado o auto de arrematação a comissão será devida de maneira irretroatável e irrevogável. Sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 7 da Resolução 236/2016 -CNJ). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 3% (Três por cento) do valor da avaliação, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). Em caso de pagamento da dívida ou acordo com a parte credora, fica o(a) Executado(a) ciente que deverá pagar ao Leiloeiro, a título de Verba Honorária, o equivalente a 5% sobre o valor da avaliação do bem penhorado em conformidade com o Artigo 7º § 3º da Resolução 236/2016 do CNJ. Em caso



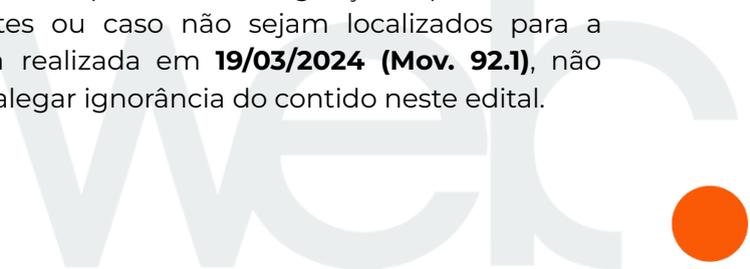
de adjudicação, os honorários do Leiloeiro correm por conta do adjudicante. Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. Neste caso, deverá o(a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. As propostas de arrematação protocolado nos autos do processo não estará isento da comissão do leiloeiro. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@webleiloes.com.br

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, "caput" e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza "propter rem"), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. O arrematante deverá ainda, assinar o auto de arrematação, conforme disposição do artigo 903, NCPC.

CONCURSO DE CREDORES E DEMAIS DISPOSIÇÕES: Em caso de arrematação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o respectivo preço. Quanto às dívidas tributárias, há disposição expressa no parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional. Quanto às demais dívidas, aplica-se o referido artigo por analogia. Se o credor optar pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, e em caso de leilão negativo poderá apresentar propostas no prazo de 15 dias para homologação do magistrado, na totalidade do imóvel ou na fração que lhe compete, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito, ressalvada a possibilidade de decisão distinta do Juízo. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do leiloeiro, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

MULTA: Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico www.webleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cômjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em **19/03/2024 (Mov. 92.1)**, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.



Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.webleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ

São Paulo, 12 de março de 2025.

Dr. (a) Rosângela Faoro
Juiz (a) de Direito