



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**  
**COMARCA DE PINHAIS**  
**VARA CÍVEL DE PINHAIS – PROJUDI**  
Rua Vinte e Dois de Abril, 199 - Fórum Cível - Estância Pinhais - Pinhais/PR -  
CEP: 83.323-240 - Fone: (41) 3033-4616 - E-mail: pin-1vj-e@tjpr.jus.br

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

O(A) Exmo. Dr.(a) Sergio Bernardinetti – Juiz(a) de Direito da Vara Cível De Pinhais, na forma da lei:

**FAZ SABER** a todos os interessados, que será(ão) levado(s) à LEILÃO o(s) bem(ns) penhorado(s) do(a)s Executado(a)s **CARLOS ALBERTO REAL (CPF 199.585.529-49) E CONSTRUTORA JUNÇÃO LTDA (CNPJ 77.765.212/0001-94)**, na seguinte forma:

**1º Leilão: em 03 de julho de 2026, a partir das 14:00 horas, por preço igual ou superior ao da avaliação.**

**2º Leilão: em 13 de julho de 2026, a partir das 14:00 horas, por maior lance oferecido, considera-se vil o preço inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. (art. 891 do CPC/2015).** Caso não haja arrematação nos leilões suprarreferidos, ficarão as partes desde já intimadas das novas datas:

**1º Leilão: em 04 de setembro de 2026, a partir das 14:00 horas, por preço igual ou superior ao da avaliação.**

**2º Leilão: em 14 de setembro de 2026, a partir das 14:00 horas, por maior lance oferecido, considera-se vil o preço inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. (art. 891 do CPC/2015).**

**LOCAL:** Apenas na modalidade eletrônica através do site: [www.amleiloeiro.com.br](http://www.amleiloeiro.com.br)

**PROCESSO:** Autos nº. **0003576-71.2006.8.16.0033 – Cumprimento de sentença** em que é Exequente **BOX E ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO ESTRELA LTDA. (CNPJ 76.891.936/0001-11).**

**BENS(NS):** “Uma parte ideal correspondente a 3.254,50 metros quadrados, do lote de terreno com a área total de 7.720,60 metros quadrados, designado de lote B, oriundo do remanescente do lote 2, situado no quadro urbano desta cidade, fazendo frente para a Avenida das Torres esquina com a Avenida Rui Barbosa, com as demais características constantes da matrícula n. 51.765, por R\$ 6.655.062,00 (seis milhões, seiscentos e cinquenta e cinco mil, sessenta e dois reais). Sobre o lote supra, consta a seguinte edificação: Uma construção em alvenaria, de estilo barracão, destinada a comércio (lojas), de padrão simples, coberta com telhas de zinco, piso em cerâmica e cimento bruto alisado, com esquadrias em ferro, alumínio e vidro temperado, com a área de 2.409,39 metros quadrados, parte em bom estado e parte em regular estado de conservação, por R\$ 1.879.493,00 (um milhão, oitocentos e setenta e nove mil, quatrocentos e noventa e três reais ).”. Valor primitivo em 14/05/2024: R\$ 8.534.555,00 (oito milhões, quinhentos e trinta e quatro mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais).

**VALOR DO BEM ATUALIZADO EM 01/05/2026:** R\$ 9.379.181,23 (nove milhões, trezentos e setenta e nove mil, cento e oitenta e um reais e vinte e três centavos).

**ÔNUS DA MATRÍCULA E ÔNUS DIVERSOS: R.3-51.765** – Contrato de locação firmado pelas partes em 29 de agosto de 1.998, e mandado, extraído dos autos nº 1087/98 de Pedido de Registro de contrato de locação, assinado pela Dra. Amélia Lopes Cordeiro, Juíza de Direito, sentença datada de 21/12/98, que ficam arquivados em Cartório, Construtora Junção Ltda. locou o imóvel objeto desta matrícula a Carlos Eduardo Maragno Maciel, o prazo para locação é de 4 anos, com termo inicial em 15/09/1997 e termo final em 15/09/2001, renovável por igual período; **AV.4-51.765** – Averba-se que o locatário Carlos Eduardo Maragno Maciel é substituído pela pessoa Jurídica Boncar Comercial S/A; o prazo para locação é de 5 anos, com termo inicial em 01/10/1997 e termo final em 01/10/2002; **AV.5-51.765** – Averba-se que a locatária Boncar Comercial S/A cede e transfere todos os direitos e obrigações decorrentes do contrato de locação objeto do R3 e AV4 supra, a Autovesa Veículos Ltda., **R.6-51.765** – Penhora expedida nos autos nº 1143/2005 de Ação de Execução Fiscal movida pela União contra Construtora Junção Ltda., em trâmite na 1ª Vara Cíveis desta Cidade e Auto de Penhora e Depósito que ficam arquivados em Cartório; **AV.7-51.765** – Protocolo nº 099.285 de 15/08/2007. Conforme requerimento e Certidão Comprobatória fornecida pelo Cartório Distribuidor Judicial e Anexos da Comarca de



Paranaguá (Distribuição nº 967), em 12/06/07 e demais documentos que ficam arquivados em Cartório - Averba-se a existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial em que é requerente Pacto Fomento Mercantil Ltda. e requeridos Caedrhs Associação de Ensino e Construtora Junção Ltda.; **R.9-51.765** – Nos termos do Mandato datado de 28/03/2008 expedido nos autos 60/2008 de Ação de Execução Fiscal movida pela União contra Construtora Junção Ltda., em trâmite na 1ª Vara Cível desta Cidade e, Auto de Penhora que ficam arquivados em Cartório - Registra-se a Penhora efetivada sobre o imóvel desta matrícula; **R.10-51.765** – Nos termos do Ofício nº 1555/2012 datado de 28/05/2012, expedido nos autos nº 10532-63.2007.8.16.0035 - 1.513/2007 de Execução de Título Extrajudicial movida por Polimix Concreto Ltda contra Construtora Junção Ltda., em trâmite na 1ª Vara Cível desta Cidade e demais documentos que ficam arquivados em Cartório - Registra-se a Penhora efetivada sobre o imóvel desta matrícula; **AV.12-51.765** – Indisponibilidade expedida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 0012878-93.2007.8.16.0129 da 1ª Vara Cível de Paranaguá/PR; **AV.13-51.765** – Indisponibilidade expedida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 0000367-04.2019.5.09.0965 da 3ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR; **AV.14-51.765** – Indisponibilidade expedida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 0030916-66.2018.8.16.0001 da 1ª Vara Cível de Curitiba/PR; **AV.16-51.765** – Indisponibilidade expedida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 0000471-26.2016.5.09.0892 da 2ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR; **AV.17-51.765** – Indisponibilidade expedida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 0020346-91.2019.5.04.0123 da 3ª Vara do Trabalho de Rio Grande/RS ; outros eventuais constantes nos autos e na matrícula imobiliária.

**VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 407.270,17 (quatrocentos e sete mil, duzentos e setenta reais e dezessete centavos), em 24/02/2026

**CONDIÇÕES GERAIS: 01)** Fica(m) desde já cientes o(a)(s) Executado(a)(s) de que, em caso de arrematação de bem(ns) imóvel(is), deverá(ão) imediatamente remover o(s) bem(ns) móvel(is) que guarnece(m) seu interior, sob pena de ser(em) incorporado(s) ao(s) imóvel(is) caso não seja(m) retirado(s), com exceção da existência de eventual(ais) móvel(is) planejado(s). **02)** O(s) bem(s) será(ão) entregue(s) livre(s) de ônus de natureza fiscal (art. 130, § único, do CTN) e de natureza propter rem (art. 908, § 1º, do CPC), exceto no caso de adjudicação ou de arrematação com o próprio crédito executado neste processo, condições estas sujeitas ao concurso de preferência. **03)** O(s) bem(s) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontram, sendo responsabilidade do(s) interessado(s) realizar prévia vistoria com o(s) depositário(s) indicado(s). **04)** Correrão por conta do adquirente as despesas inerentes à eventual regularização, transferência, expedição da carta de arrematação e imissão na posse. **05)** Em caso da arrematação de bem imóvel, para expedição da respectiva carta de arrematação o arrematante deverá comprovar o pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI); **06)** O leiloeiro, por ocasião do leilão, fica desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume ser de conhecimento de todos os interessados.

**FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** Será considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o valor mínimo estipulado.

Em caso de igualdade de valores entre propostas, a oferta de pagamento à vista prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do art. 895 do CPC/2015.

Excepcionalmente, caso a proposta de pagamento parcelado apresente valor superior à proposta de pagamento à vista, a questão será submetida à apreciação do Juízo, a quem competirá decidir acerca da proposta vencedora.

**a) À VISTA:** Ao optar pelo pagamento à vista do valor do lance, o arrematante, no ato da arrematação, deverá efetuar, diretamente ao leiloeiro ou mediante guia judicial, o pagamento da integralidade do valor da sua oferta.

**b) PARCELADO:** Ao optar pelo pagamento parcelado, o licitante, no ato da arrematação deverá efetuar, diretamente ao leiloeiro ou mediante guia judicial, o pagamento do valor mínimo correspondente a 25% (vinte e cinco) do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em, no máximo, 30 (trinta) parcelas (art. 895, §1º do Novo Código de Processo Civil) iguais, mensais e sucessivas, com vencimento a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação, com valor não inferior a R\$ 1.000,00 para cada parcela. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895 §4º do CPC/2015). O valor das parcelas deverá ser atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, pela média do INPC+IGP-DI (*pro rata die*) (Decreto nº 1.544/1995), devendo o montante ser quitado mediante guia de depósito judicial vinculada aos autos a que se refere o bem arrematado. Caso o vencimento de alguma parcela recaia em final de semana ou feriado, o mesmo ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente. A arrematação de bem imóvel mediante pagamento parcelado do valor da arrematação, nos termos previstos neste edital, será garantida por hipoteca gravada sobre o próprio imóvel arrematado. Em caso de arrematação de bens móveis mediante pagamento parcelado, o r. juízo poderá condicionar a entrega do bem à quitação de todas as parcelas. O inadimplemento de qualquer parcela implicará o vencimento antecipado das



demais, com incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre a soma das parcelas inadimplidas com as parcelas vincendas (conforme art. 895 §4º do Novo Código de Processo Civil), facultando-se ao exequente a opção entre a resolução da arrematação ou execução do valor devido, na forma do artigo 895, §5º do CPC. Caso seja pleiteada a resolução da arrematação, o arrematante, sem prejuízo das demais sanções previstas na lei e/ou neste edital, assim como sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos, perderá o sinal de negócio já pago. Caso seja pleiteada a execução, todas as parcelas vincendas vencerão antecipadamente à data da parcela inadimplida, incidindo sobre o montante devido a multa prevista no art. 895 §4º do Código de Processo Civil, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.

**LEILOEIRO:** ADRIANO MELNISKI, JUCEPAR nº. 07/010-L.

**\*\*COMISSÃO DO LEILOEIRO:** Em caso de adjudicação, será devida comissão de **1% (um por cento)** sobre o valor da avaliação, a ser suportada pelo exequente. Em caso de arrematação, a comissão corresponderá a **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante. Na hipótese de extinção do feito em razão de pagamento ou acordo, será devida comissão de **1% (um por cento)** sobre o valor da avaliação, a ser suportada pelo executado, tudo nos termos do art. 176 da Portaria nº 001/2026 desta Comarca.

\*\*\*Se não houver expediente forense nas datas designadas, o leilão realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente.

**LEILÃO NA MODALIDADE ELETRÔNICA:** Quem pretender arrematar dito(s) bem(ns), poderá ofertar lances pela Internet, através do site [www.amleiloeiro.com.br](http://www.amleiloeiro.com.br), devendo, para tanto, os interessados, efetuarem cadastramento prévio, no prazo mínimo de até 24 horas de antecedência do leilão, confirmarem os lances ofertados e recolherem a quantia respectiva na data designada para a realização da praça, para fins de lavratura do termo próprio, ficando ciente de que os arrematantes deverão garantir seu ato com respectivo valor ofertado pelo bem, depositando-o em 24 horas. Os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de recusa do leiloeiro, por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema, da conexão de internet, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências, posto que a internet e o site do leiloeiro são apenas facilitadores de oferta. O interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

**DEPOSITÁRIO(A):** CONSTRUTORA JUNÇÃO LTDA..

**INTIMAÇÃO:** Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) **EXECUTADO(S) CONSTRUTORA JUNÇÃO LTDA.** na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais); **CARLOS ALBERTO REAL** e seu(s) cônjuge(s) se casado(s) for(em), bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não for(em) encontrado(s) para intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015).

**PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO EDITAL:** As partes, credores e terceiros interessados poderão impugnar o presente edital no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados a partir de sua intimação (art. 889 do CPC). Para os demais interessados, o prazo será o mesmo, iniciando-se na data da publicação do edital no site do leiloeiro, sob pena de preclusão.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. **DADO E PASSADO** nesta cidade e Comarca de Pinhais, Estado do Paraná.

Pinhais, 28 de Maio de 2026

**MARCELO KLOSS**  
Escrevente Juramentado  
Autorizado pela Portaria nº 21/2007

