



AUTOS Nº 0013827-57.2023.8.16.0194

EXEQUENTE: D.T.N. EMPREENDIMENTOS, INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA. - CNPJ:
07.767.337/0001-78

EXECUTADO: ALDO MARCHINI JUNIOR - CPF: 073.369.668-61

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO

A MM. Doutora juíza de direito Luciana Assad Luppi Ballalai, na forma da lei, faz saber ao(s) Executado(s) e/ou cônjuge/companheiro(a) e demais interessados, que foi designada a alienação judicial do bem abaixo descrito, nas seguintes condições:

LEILÃO: O leilão será realizado em 1ª Praça no dia 13/04/2026 às 14:00 e 2ª Praça no dia 14/04/2026 às 14:00, no primeiro leilão serão aceitos lances igual ou superior a 100% (cem por cento) do valor atualizado da avaliação. Caso não haja licitante, será realizado o segundo leilão, ocasião que será aceito lance igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação. O valor da arrematação deverá ser pago à vista ou parceladamente (25% a vista e o restante em até 30 parcelas), observando-se, neste caso, o contido no art. 895, do Novo Código de Processo Civil, sobretudo no tocante aos valores mínimos para arrematação e ficando como garantia o próprio bem arrematado. **VENDA DIRETA:** Caso os leilões resultem negativos, o leiloeiro deverá promover a venda direta do(s) bem(ns) pelo prazo de até 03 (três) meses, ao primeiro interessado que oferecer proposta que não caracterize preço vil.

DA MODALIDADE DO LEILÃO: A alienação judicial será realizada exclusivamente na modalidade eletrônica. Os lances poderão ser ofertados a partir da data da publicação deste edital, mediante prévio cadastro e adesão, no site <https://lancejusto.com.br> (cujas regras ficam fazendo parte integrante deste edital).

DO LEILOEIRO: Sr. Galvão Adenyr Lopes Junior (Matrícula 21/333-L – JUCEPAR), devidamente nomeado pelo juízo. Maiores informações no site <https://lancejusto.com.br> ou no telefone (41) 3018-2857.

DA FORMA E CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

A arrematação se fará em dinheiro à vista, ou parceladamente, conforme art. 895 do Código de Processo Civil, ato em que, o arrematante, no momento da arrematação, deverá efetuar, diretamente ao leiloeiro ou mediante guia judicial, o pagamento da integralidade do lance, adicionado da comissão do leiloeiro. O interessado em adquirir o bem em prestações deverá apresentar o seu lance parcelado através do auditório virtual do leiloeiro: (i) por ocasião do primeiro leilão, por valor não inferior ao da avaliação; (ii) por ocasião do segundo leilão, por qualquer valor, salvo preço vil. 2) O lance parcelado contemplará, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos **25% do valor do lance à vista e o restante em até 30 (tinta) parcelas iguais**, mensais e sucessivas (art. 895, §4º do CPC), atualizadas pela média do INPC+IGP-DI, atualização que deverá ocorrer mensalmente, a partir da data da arrematação do bem em leilão. 3) O lance parcelado deverá ser garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. 4) As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. 5) Caberá ao arrematante a atualização monetária das parcelas, a emissão das respectivas guias de depósitos judiciais em continuação ao depósito do sinal, bem como, no prazo máximo de 03 (três) dias após o vencimento de cada parcela, protocolar em juízo os comprovantes de pagamento. 6) No caso de atraso no pagamento do sinal ou de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 7) O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido. **8) Será considerado vencedor no leilão público aquele que ofertar o maior lance, independente da modalidade de pagamento.**

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A remuneração do leiloeiro será devida observada as seguintes hipóteses: a) em caso de arrematação, comissão de 6% sobre o valor da alienação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor oferecido, o que deverá ser informado previamente aos interessados; b) 2% sobre o valor da avaliação,



a ser pago pelo exequente, em caso de adjudicação; c) 2% sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo executado, em caso de remição; d) 2% sobre o valor da avaliação, a ser pago pelas partes caso entrem em acordo.

DAS CONDIÇÕES GERAIS

1) A alienação judicial é hipótese de aquisição originária da propriedade pelo adquirente, sendo que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) e entregue(s) livre(s) e desembaraçado(s) de qualquer ônus, inclusive os de natureza fiscal (art. 130, Parágrafo único, do CTN) e os de natureza *propter rem* (art. 908, Parágrafo 1.º do CPC); 2) O arrematante ficará responsável por promover as diligências necessárias a fim de garantir o levantamento das pendências eventualmente existente(s) sobre o(s) bem(ns) junto aos órgãos competentes. Ficará também sob a responsabilidade do arrematante, que é restrita ao preço e custas de arrematação, eventuais emolumentos e custas relativas ao levantamento do(s) registro(s) na matrícula imobiliária, bem como despesas decorrentes de regularização, transferência, expedição de carta de arrematação, comissão do leiloeiro e imissão na posse. 3) Satisfeitas as exigências anteriores o(s) bem(ns) será(ão) entregue(s) livre(s) de qualquer (quaisquer) dívidas ou ônus, conforme preconizado no art. 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. 4) O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontram, sendo de responsabilidade do(s) possível(eis) interessado(s) realizar prévia vistoria com o(s) depositário(s) indicado(s). 5) Será responsabilidade do adquirente as despesas inerentes à eventual regularização, transferência e expedição de carta de arrematação. 6) No caso de bem(ns) móvel(eis), o adquirente arcará com o imposto ICMS incidente sobre a venda, bem como deverá promover a remoção pelo prazo de até 48 horas, contados da sua notificação para realizar o ato, sob pena de arcar com os custos do depositário. 7) Em se tratando de bem(ns) imóvel(eis), a venda será *ad corpus*, podendo variar a metragem constante da matrícula da real área do imóvel. Responde o adquirente com os custos inerentes à imissão de posse. Fica o interessado responsável pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA, entre outras, e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções de condomínio, quando houver, e, se necessário for, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos órgãos competentes. As informações acerca de potencial construtivo, de ser imóvel tombado ou considerado como UIP pelo Município, de ocupação ou desocupado, ou referentes ao local de depósito e entrega do bem móvel, deverão ser previamente levantadas pelo interessado, não sendo aceita qualquer reclamação após a compra. 8) Em caso de inadimplemento dos valores devidos pelo adquirente, inclusive da comissão do leiloeiro, incidirá a multa de 10% e as demais penalidades previstas nos artigos 895, §4º e 897, do CPC, além do arrematante ter seu nome inscrito no Cadastro de Arrematantes Remissos do Poder Judiciário, podendo, ainda, ser criminalmente responsabilizado por fraude à leilão público (art. 335 e 358, Código Penal), bem como por todos os prejuízos financeiros causados às partes envolvidas no leilão. 9) Caso não haja expediente nas datas designadas, o(s) ato(s) fica(m) transferido(s) para o próximo dia útil, no mesmo horário e local. 10) 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. 11) Em se tratando de bem móvel (veículo automotor), este será vendido no estado em que se encontra, SEM GARANTIA ALGUMA, e, não poderá o arrematante requerer a sua devolução ou a restituição do valor pago, seja do Poder Judiciário Paranaense ou do Sr. Leiloeiro. 12) A regularização do automóvel junto ao departamento de trânsito – DETRAN – é de inteira responsabilidade do arrematante, não respondendo o Poder Judiciário e o Sr. Leiloeiro em eventual demanda futura. 13) Na hipótese do bem penhorado ser um imóvel indivisível e em condomínio, obedecerá ao disposto no art. 843 do Código de Processo Civil, levando-se a praça a totalidade do bem, sendo os coproprietários ressarcidos pelo valor da arrematação. 14) O bem será vendido pelo maior lance ofertado. 15) Na hipótese de a arrematação versar sobre dívidas condominiais inadimplidas, o arrematante somente será obrigado ao pagamento da taxa condominial após a efetiva tomada de posse no imóvel, ficando as parcelas vencidas e vincendas a cargo do valor da arrematação. 16) O cônjuge ou coproprietário com interesse em exercer o direito de preferência, deverá diligenciar seu cadastro completo no site www.lancejusto.com.br e solicitar ao leiloeiro com pelo menos 24 horas de antecedência sua condição de licitante preferencial, para que, por ocasião dos leilões, ofereça seus lances exclusivamente através do auditório virtual. 17) Antes de adjudicado ou alienado o bem, o executado pode remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas processuais, honorários advocatícios e honorários do leiloeiro. 18) Caso não



seja efetuado o depósito pelo licitante vencedor, o leiloeiro comunicará o fato ao juízo, informando também o lance imediatamente anterior, sendo que poderá homologar a arrematação ao segundo colocado, mediante sua concordância e desde que o lance oferecido preencha as condições deste edital, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis ao licitante inadimplente. 19) Se houver impugnação à arrematação, o arrematante poderá desistir da aquisição com a restituição da quantia paga, na forma do art. 903, § 5º, do CPC. 20) Quando cabível, será reservado o direito de preferência do cônjuge ou coproprietário alheio à execução ou resguardada a sua quota-parte calculada sobre o valor da avaliação (art. 843, do CPC). 21) Quando cabível, terá preferência, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior (art. 1.322, do CC). 22) Iniciado o pregão e começada a disputa de lances, estas admitem as modalidades para pagamento à vista e parcelado. No momento em que for ofertado um lance à vista, fecha-se automaticamente a aba de “lances parcelados” e a disputa seguirá admitindo apenas lances à vista.

LOTE: Fração ideal do solo de 0,0142 correspondente a casa n 48 do condomínio residencial Theodoro de Bona, condomínio de alto padrão, averbado em 1997, o qual terá a área de terreno de 842,049 m2, área comum de 258,085 m2, área total de 1.100,134 m2, residência com 3 pavimentos construída no ano de 1999 em alvenaria com 387,60 m2 e uma ampliação não averbada de 116 m2, totalizando 503,60 metros quadrados construídos, indicação fiscal 55-060-001.047-4 e inscrição imobiliária 48.0.0037.0904.005 (constantes no carnê do IPTU), zoneamento ZROCO-1, com as demais características registradas na matrícula sob número 67627 na 9ª Circunscrição de Registro de Imóveis desta Capital. Descrição do imóvel: Pavimento térreo com sala de televisão, varanda e móveis embutidos, 4 aparelhos de ar condicionado, teto em gesso com luminárias embutidas, exceto na área gourmet que o teto foi construído em madeira estilo colonial. Área toda com acabamento em piso de mármore travertino romano, área da churrasqueira, pia e revestimento da churrasqueira em mármore marrom espanhol, área fechada com vidros blindex transparente: Sala de jantar e sala de estar com lareira revestida com cobre macetado; Escritório com biblioteca fechada com vidros blindex transparentes; Despensa de alimentos com lavabo, cozinha com móveis planejados, granito preto em todas as bancadas da cozinha e ao redor do fogão; Lavanderia com móveis embutidos, área de serviço com parte coberta com estrutura de policarbonato, quarto de empregada com banheiro e armários; Garagem para abrigar até 3 veículos com área extra para oficina; Segundo pavimento com uma sala de televisão, varanda e móveis embutidos. Quarto 01: Suíte com móveis de escritório embutidos, armários, piso laminado, bancada de madeira, banheiro com piso Porto Belo aquecido e ar condicionado; Quarto 02: Móveis de escritório embutidos, piso laminado, bancada de madeira, ar condicionado, banheiro com piso Porto Belo aquecido, bancada e armários embutidos no corredor; Quarto 03: Armários embutidos, piso laminado e ar condicionado; Quarto 04: Closet integrado ao banheiro, piso laminado, paredes revestidas com madeira, piso aquecido, espelhos aquecidos, banheiro revestido com mármore com aquecimento, gaveteiro e, prateleiras, com ar condicionado, teto em gesso com luminárias embutidas, vaso sanitário marca Kohler com funcionamento eletrônico/digital e controle remoto; Área externa : Acesso pela suíte do casal em porta balcão, área de piscina, pergolado em madeira, piscina com aquecimento; Garagem com portão eletrônico, 01 aquecedores de acumulo e outro de passagem; Jardinagem com grama e ornamentos. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL RETIRADA DO AUTO DE AVALIAÇÃO DE MOVIMENTO 193.2. ESTE LEILOEIRO NÃO TEVE ACESSO AO IMÓVEL PARA CONFERIR A VERACIDADE E O ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA COISA. EVENTUAL REGULARIZAÇÃO/AVERBAÇÃO DO IMÓVEL EM MATRÍCULA CORRE A CARGO DO ARREMATANTE.

AVALIAÇÃO: R\$ 5.243.483,20 (cinco milhões, duzentos e quarenta e três mil, quatrocentos e oitenta e três reais e vinte centavos) em 03.09.2025 – MOV 193.2

DATA DA PENHORA: 31/05/2024 MOV. 60.1

ÔNUS DO IMÓVEL: INDISPONIBILIDADE nos autos 00313-13.2010.9.6509.0008 da 3ª. Vara do Trabalho de Pinhais. INDISPONIBILIDADE nos autos 0002322-37.2011.8.16.0179 da 25ª. Vara de Execuções Fiscais Estaduais. INDISPONIBILIDADE nos autos 0002870-24.2023.8.16.0179 da 5ª. Vara da Fazenda Pública. INDISPONIBILIDADE nos autos 00009014-20.2025.09.0.013 da 13ª. Vara do Trabalho de Curitiba.



PENHORA nos autos 0004308-92.2022.8.16.0194 da 12ª. Vara Cível de Curitiba. **SEQUESTRO** nos autos 0009851-32.2025.8.16.0013 da 8ª. Vara Criminal de Curitiba.

DÉBITO EXECUTADO: R\$ 1.390.648,32 – MOV 196.2 – sujeito a atualização no momento oportuno.

DEPOSITÁRIO: Executado.

RECURSO(S) PENDENTE(S): NADA CONSTA

INTIMAÇÕES: Fica(m) o(s) executado(s), na pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(is), bem como o(s) corresponsável(is), cônjuge(s), coproprietário(s), herdeiro(s) e/ou sucessor(es), o(s) senhorio(s) direto(s), o(s) depositário(s) e o(s) credor(es) preferencial(is), por meio da publicação deste, devidamente intimado(s), caso não o seja(m) por qualquer outro meio legal.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A fim de dar ampla divulgação ao presente leilão, e em cumprimento ao artigo 887 do Código de Processo Civil, este edital será publicado na modalidade eletrônica no site <https://lancejusto.com.br>

PRAZO DE IMPUGNAÇÃO DO EDITAL: As partes, credores e/ou terceiros interessados poderão impugnar o presente edital no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados de sua respectiva intimação (art. 889, do CPC), bem como os demais interessados, observando o mesmo prazo, contado da data da publicação do edital no site do leiloeiro, sob pena de preclusão.

DADO E PASSADO. Eu, Galvão Adenyr Lopes Junior, Leiloeiro Oficial Designado, que o digitei e o subscrevo, por ordem do MM. Juiz de Direito abaixo assinado.

Curitiba, 12 de março de 2026.

Galvão Adenyr LOPES JUNIOR
Leiloeiro Público Oficial
(assinatura autorizada pelo MM. Juiz)