



EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO, VENDA DIRETA, 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: Nº **0022674-94.2009.8.16.0014** – 1º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA.

EXEQUENTE: MAURO CANONICO – CPF/MF Nº 485.263.809-82

EXECUTADOS: EVANDRO HUCK ICHIKAWA – CPF/MF Nº 504.501.159-68; MAANAIN DISTRIBUIDORA DE CARNES LTDA – CNPJ/MF Nº 04.726.066/0001-14 E ROBERTO DE SOUZA – CPF/MF SOB Nº 708.197.509-72

PRIMEIRO LEILÃO: Com encerramento, dia **03 de agosto de 2026, a partir das 10:00 horas, ONLINE**, para a venda a quem mais der, desde que não se constitua preço vil, ou seja, **inferior a avaliação atualizada na data do leilão**. Não verificando lances que sejam iguais ou superiores ao valor da avaliação, a partir do encerramento do 1º leilão, será dado início a captação de lances para o 2º Leilão, com as regras e valores descritos abaixo.

SEGUNDO LEILÃO: Com encerramento, dia **10 de agosto de 2026, a partir das 10:00 horas, ONLINE**, para a venda a quem mais der, desde que não se constitua preço vil, **(este considerado se inferior a 80% do valor da avaliação – Artigo 891, parágrafo único do NCPC e conforme comando judicial proferido no evento 631.1)**.

BENS E AVALIAÇÕES

LOTE: “Data de terra nº 13 (treze), da quadra nº 01 (um), com 314,87 m2, do Conjunto habitacional Avelino Antônio Vieira, desta cidade, com as seguintes divisas: “Frente para a Rua 11 a Sudoeste com 11,59 metros, em concordância de esquina com raio de 6,00 metros, e desenvolvimento de 11,41 metros; frente para a Rua 8 a Sudeste com 12,74 metros; fundos a Nordeste para o lote 12 com 13.11 metros; fundos a Noroeste para o lote 14, com 20 metros, com as divisas e confrontações constantes da matrícula n.º 22.448 do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Londrina Estado do Paraná. Benfeitorias: Localizada na rua Pedro Khater Q1 L13, Bairro Conjunto Habitacional Avelino Antônio Vieira, nesta cidade, contendo como benfeitorias a área construída de 113,76m2, com a parte frontal, uma residência de alvenaria composta de dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviços gerais, garagens, quintal, piso interno cerâmico e tacos, teto de laje, cobertura de telha tipo Eternit de 4mm, piso externo cimentado, grades e portão frontais. Aos fundos, uma residência de alvenaria composta de um dormitório, sala, cozinha, banheiro, piso interno cerâmico, forro de madeira, cobertura de telhas tipo eternit de 4mm”. **“APESAR DE A PENHORA TER RECAIDO SOBRE A QUOTA-PARTE DE PROPRIEDADE DO EXECUTADO, CORRESPONDENTE A 18,75%, A EXPROPRIAÇÃO SE DARÁ EM SUA INTEGRALIDADE, CONFORME COMANDO JUDICIAL PROFERIDO NO EVENTO 631.1”.**

AVALIAÇÃO LOTE: Valor: R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), conforme Laudo de Avaliação de mov. 504.1, realizado em data de 03 de março de 2023.

VALOR DA CAUSA: R\$ 69.432,35 (sessenta e nove mil, quatrocentos e trinta e dois reais e trinta e cinco centavos), a qual DEVERÁ ser acrescida das devidas correções, custas processuais, eventuais multas e honorários advocatícios.

DEPÓSITO: Referidos bens se encontram depositados nas mãos do executado Sr. Roberto de Souza, podendo ser encontrado na Rua Irene Perine Acquarole, 122 - Jardim Santa Alice - LONDRINA/PR - CEP: 86.036-692, como fiel depositário, até ulterior deliberação. **Advirta-se ao(s) depositário(s) de que, fica(m) ele(s) obrigado(s) a permitir(em) a eventuais interessados o acesso ao(s) bem(ns),**



durante o horário comercial (de segunda a sexta das 9h às 18h, e aos sábados das 9h às 12h), após a publicação do edital.

ÔNUS: R.5 – Usufruto em favor de José Kutlak e Tereza Hetico Kutlak; Av.12 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00373329420078160014, em trâmite perante o juízo da 2ª Vara Cível; Av.13 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00288329720118160014, em trâmite perante o juízo da 5ª Vara Cível; R.17 – Penhora em favor do credor referente aos presentes autos; Av.18 – Retificação da penhora do R.17, conforme matrícula imobiliária juntada no evento 608.2. Eventuais constantes da matrícula imobiliária, posterior à expedição deste. Benfeitorias não averbadas, eventual regularização por conta do arrematante. Em caso de arrematação de bem imóvel ou veículos automotores ou outros 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, para bens móveis, recolhimento da GRC para cumprimento do Mandado de Entrega; é obrigação do arrematante arcar com os tributos cujos fatos geradores ocorrerem após a data da expedição da carta de arrematação.

LEILOEIRO: Luiz Barbosa de Lima Junior, inscrito na Junta Comercial do Paraná, sob o nº 10/030-L, representante da LB Leilões, sob o sítio: www.lbleiloes.com.br

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro (art. 884, parágrafo único, do CPC) será de **5% sobre o valor da arrematação** e 2% sobre o valor do acordo ou avaliação (o que for menor), devidos pela parte executada ou terceiro interessado, caso a transação ocorra depois de designada a arrematação e publicados os editais.

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.lbleiloes.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.lbleiloes.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.

OBSERVAÇÃO 01: 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).

OBSERVAÇÃO 02: PAGAMENTO PARCELADO – Propostas de pagamento parcelado não suspendem o leilão e somente serão válidas caso não sejam ofertados lances com pagamento à vista (art. 895, §§6 e 7º, do CPC). Nesta modalidade de pagamento, o interessado deverá apresentar por escrito (no site www.lbleiloes.com.br) antes do encerramento do leilão, observado o lance mínimo ou vil.

a) O parcelamento observará uma entrada de no mínimo 25% do valor do lance à vista, e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, em 5 (cinco) parcelas semestrais (com vencimentos em 06, 12, 18, 24 e 30 meses) ou 2 (duas) parcelas anuais (com vencimentos em 12 e 24 meses); b) O valor de cada parcela, por ocasião do pagamento, será corrigido pelo índice divulgado pelo TJPR e, na falta deste, pelo INPC/IBGE e acrescidas de juros de 0,5% ao mês, d) no caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (§ 4º do art. 895). e) em caso de inadimplemento, será feita a resolução da arrematação, na forma do § 5º do art. 895, e será o bem levado novamente a leilão. f) a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (§ 7º do art. 895). g) havendo mais de uma proposta parcelada: - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, ou seja, a de maior valor, - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar (§ 8º do art. 895). h) O vencimento das parcelas subsequentes ocorrerá no dia 05 do mês seguinte ao decurso dos prazos fixados no item a). i) em caso de leilão de bem imóvel o parcelamento ficará garantido por hipoteca do



próprio bem (art. 895, § 1º). Tratando-se de bem móvel considerar-se-á caução idônea: fiança bancária e hipoteca sobre bem imóvel livre e desembaraçado de qualquer ônus.

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 03: DA VENDA DIRETA – Caso não haja licitantes na data indicada, por economia dos atos e celeridade processual, e ainda, visando aproveitar os atos já empregados na divulgação do leilão, o(s) bem(ns) penhorado(s) serão automaticamente incluídos em venda direta por 60 (sessenta) dias corridos, nas mesmas condições do segundo leilão ao primeiro licitante, sendo submetido imediatamente a proposta à aprovação do juízo.

OBSERVAÇÃO 04: Contendo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao término dos leilões, o horário de encerramento do leilão a se encerrar será prorrogado em 03 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

OBSERVAÇÃO 05: 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 06: 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 07: 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 08: Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, 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.lbleiloes.com.br, de forma a cumprir o preconizado pelo art. 887, §2º do CPC, o qual estará dispensado à publicação em jornal.



OBSERVAÇÃO 09: Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§4º e 5º; art. 896, §2º; arts. 897 e 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do CPC.

OBSERVAÇÃO 10: 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.

O presente edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.lbleiloes.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.

INTIMAÇÃO DAS PARTES: "AD CAUTELAM" ficam: Fica(m) o(s) devedor(e)s, qual(is) seja(m): EVANDRO HUCK ICHIKAWA – CPF/MF Nº 504.501.159-68; MAANAIN DISTRIBUIDORA DE CARNES LTDA – CNPJ/MF SOB Nº 04.726.066/0001-14 e ROBERTO DE SOUZA – CPF/MF Nº 708.197.509-72, através do presente, devidamente INTIMADOS, caso não sejam encontrados para intimação pessoal, na pessoa de seu(s) Representante(s) Legal(is). Ficam também Intimados, Através deste Edital, o(s) respectivo(s) cônjuge(s) Sra. SANDRA MARA KUTLAK DE SOUZA. Eventual(is) Credor(es) Hipotecário(s), fiduciário e coproprietário(s), MARCIA KUTLAK DE PADUA e cônjuge DAYSON RIBEIRO DE PADUA; SANDRA MARA KUTLAK DE SOUZA, JOSÉ KUTLAK FILHO e SONIA LOURENÇO BARBOZA KUTLAK, usufrutuário(s) JOSÉ KUTLAK e TEREZA HETICO KUTLAK do(s) Imóvel(is), na hipótese de não serem eles encontrados para intimação pessoal, das datas, horário e local acima mencionados, para a realização do 1º e 2º Leilão Público do(s) bem(ns) penhorado(s).

DADO E PASSADO nesta cidade e comarca de Londrina – Estado do Paraná, aos 10/06/2026. Eu, Luiz Barbosa de Lima Junior - JUCEPAR 10/030-L – Leiloeiro Oficial, que o digitei e subscrevi.

CARLA PEDALINO
Magistrada