Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJYZQ 3AJUR 8RVAX DXYCB

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO CENTRAL DE LONDRINA
1ª VARA DE EXECUÇÕES FISCAIS DE LONDRINA - PROJUDI
Avenida Duque de Caxias, 689 - Anexo I, 2º Andar - Caiçaras - Londrina/PR - CEP: 86.015-902 - Fone: 43-3572-3296 - E-mail: lon-32vj-s@tjpr.jus.br

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO

Do bem abaixo descrito; para conhecimento de eventuais interessados na alienação judicial e para **INTIMAÇÃO dos executados**: JOSE EDESIO DE FREITAS (CPF/CNPJ: 328.692.409-10); NAJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (CPF/CNPJ: 01.157.109/0001-08) e **do credor**: Município de Londrina/PR (CPF/CNPJ: 75.771.477/0001-70)

O(A) MM. **Juiz de Direito Mauricio Boer**, da **1ª Vara de Execuções Fiscais de Londrina**, Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, na forma da Lei (art. 879, II, CPC; Lei 6.380/1980; Resolução 236/16-CNJ e CNFJ da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná e Portaria nº 76/2024–32ªVJ), **FAZ SABER** aos que tomaram conhecimento do presente Edital ou possam interessar que nos **autos 0004659-43.2010.8.16.0014** de Execução Fiscal movida por **MUNICÍPIO DE LONDRINA/PR (CPF/CNPJ: 75.771.477/0001-70)** em face de **JOSE EDESIO DE FREITAS (CPF/CNPJ: 328.692.409-10); NAJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (CPF/CNPJ: 01.157.109/0001-08)**, será promovida a **ALIENAÇÃO JUDICIAL DE FORMA ELETRÔNICA** através da plataforma www.magalhaesleiloes.leilao.br homologada pelo Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, do(s) bem(ns) abaixo descrito(s), conforme condições presentes neste edital a ser publicado no mencionado site do Leiloeiro Oficial com antecedência mínima de 05 (cinco) dias da data designada para o Primeiro Leilão.

1. **LEILOEIRO OFICIAL: CONRADO AUGUSTO CARVALHO DE MAGALHÃES** (JUCEPAR nº 22/343-L), com escritório na Avenida Higienópolis, nº 583, 8º andar, sala 02, centro, Londrina-PR, CEP 86020-080, telefone (43) 3334-0664, e-mail contato@magalhaesleiloes.com.br

2. **CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO:** A alienação judicial será realizada exclusivamente na modalidade eletrônica através do site www.magalhaesleiloes.leilao.br (cujas regras de adesão integram o presente edital). Os interessados deverão fazer o seu cadastro prévio e solicitar a sua habilitação para ter acesso ao auditório virtual de cada lote, no mínimo 24 (vinte e quatro) horas antes dos leilões acima agendados e aprovação do cadastro ou eventual complementação ficarão a cargo exclusivo do leiloeiro. Cadastros e solicitações de habilitação em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) horas antes dos leilões dependerão de contato telefônico no escritório do leiloeiro e a aprovação estará sujeita à disponibilidade operacional da equipe do leiloeiro. Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site. 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. Havendo disputa, para que haja o encerramento do lote, este deverá permanecer por 03 (três) minutos sem receber outra oferta, mas, sobrevindo lance durante esses 03 (três) minutos que antecedem ao final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão ocorrerá nos 03 (três) minutos seguintes e assim sucessivamente até que não ocorra novo lance. (art. 21, da Resolução 236/2016 do CNJ). Ao participar do Leilão o interessado concorda com todas as condições previstas neste Edital.

3. **DATAS E HORÁRIOS:**

1º LEILÃO: INÍCIO EM 03/12/2026 ÀS 10H00 - LANCE MÍNIMO IGUAL OU SUPERIOR AO VALOR DA AVALIAÇÃO;
2º LEILÃO: INÍCIO EM 03/12/2026 ÀS 14H00 - LANCE MÍNIMO DE 50% DO VALOR DA AVALIAÇÃO.

*** Horário Oficial de Brasília-DF**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJYZQ 3AJUR 8RVAX DXYCB

3.1 Se entre a data do cadastro no site do leiloeiro e a data do leilão houver qualquer alteração de endereço, nome e/ou estado civil de qualquer do interessado, é obrigatória a atualização cadastral antes da participação no certame;

3.2 O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para cada leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Não havendo lances no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão e assim sucessivamente.

3.3 Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no Auditório Virtual da Magalhães Leilões (www.magalhaesleiloes.leilao.br) e instantaneamente divulgados *on-line*, de modo a viabilizar a apreciação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via *e-mail.*

4. ORGANIZAÇÃO DOS LOTES: Independentemente de como disposto no processo, ficará exclusivamente a cargo do leiloeiro, podendo optar por proceder à alienação de forma individual ou concentrada.

5. DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

LOTE 6
DESCRIÇÃO DO BEM: **100% DOS DIREITOS AQUISITIVOS DA DATA DE TERRAS** nº 15, da quadra nº 05, com a área de **250,00m2**, situada na Rua Amaury de Oliveira e Silva n. 193, Bairro Jardim Aruba, Londrina-PR, contendo como benfeitorias a área construída de 139,48m2 (Residência), com demais características e confrontações constantes dos autos, da inscrição municipal nº 04.06.0396.1.0020.0001 e da Matrícula nº 45.490 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina.
OBSERVAÇÕES: ➢ A escritura de compra e venda do imóvel pelo Executado encontra-se quitada, porém ainda não registrada na matrícula, por isso a penhora incidiu sobre os direitos. ➢ Fica a cargo do arrematante a responsabilidade por eventual regularização da cadeia dominial do bem.
VALOR DE AVALIAÇÃO: R$560.000,00 (quinhentos e sessenta mil reais) conforme Laudo de Avaliação do mov. 270.1 dos autos, realizado em 23/04/2026.
DOS ÔNUS: ✓R.1/45.490 da Matrícula – Penhora oriunda dos autos 0060723-05.2012.8.16.0014 da 1ª Vara de Execuções Fiscais de Londrina-PR; ✓R.2/45.490 da Matrícula – Penhora oriunda dos autos 0025620-44.2006.8.16.0014 da 1ª Vara de Execuções Fiscais de Londrina-PR; **✓R.3/45.490 da Matrícula – Penhora oriunda dos autos 0004659-43.2010.8.16.0014 da 1ª Vara de Execuções Fiscais de Londrina-PR;** ✓R.4/45.490 da Matrícula – Penhora oriunda dos autos 0039576-49.2014.8.16.0014 da 1ª Vara de Execuções Fiscais de Londrina-PR; ✓R.5/45.490 da Matrícula – Penhora oriunda dos autos 0041256-30.2018.8.16.0014 da 2ª Vara de Execuções Fiscais de Londrina-PR; ✓R.6/45.490 da Matrícula – Penhora oriunda dos autos 0062516-95.2020.8.16.0014 da 2ª Vara

de Execuções Fiscais de Londrina-PR;
✓R.7/45.490 da Matrícula – Penhora oriunda dos autos 0032710-54.2016.8.16.0014 da 1ª Vara de Execuções Fiscais de Londrina-PR;
✓AV.8/45.490 da Matrícula – Rerratificação de Penhora referente aos autos 0039576-49.2014.8.16.0014 da 1ª Vara de Execuções Fiscais de Londrina-PR (retifica R.4/45.490);
✓AV.9/45.490 da Matrícula – Rerratificação de Penhora referente aos autos 0004659-43.2010.8.16.0014 da 1ª Vara de Execuções Fiscais de Londrina-PR (retifica R.3/45.490);
✓ Eventuais outros ônus decorrentes da matrícula imobiliária registrados/averbados após a expedição da última certidão da matrícula juntada aos autos.

✓ Eventuais outros ônus decorrentes da matrícula imobiliária registrados/averbados após a expedição da última certidão da matrícula juntada aos autos.

6. **DEPÓSITO:** O(s) bem(ns) encontra(m-se) depositado(s) sob guarda do Depositário Público nos termos do art. 139 do CNFJ da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná, podendo ser encontrado(s) no endereço: Rua Amaury de Oliveira e Silva nº 193, Bairro Jardim Aruba, CEP: 86038-672,Londrina-PR.

7. **DÉBITO DO PROCESSO: R$4.158,33 (quatro mil, cento e cinquenta e oito reais e trinta e três centavos)** conforme último cálculo apresentado pelo credor.

8. **RECURSO(S) OU AÇÕES PENDENTE(S):** Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento.

9. **DÉBITOS: Eventuais ônus e débitos mencionados no presente edital, inclusive os de natureza *propter rem* (tributários, fiscais, multas e taxas) devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportá-los, pois serão sub-rogados no valor da arrematação, consoante a ordem das respectivas preferências (Art. 908, parágrafo 1º do CPC, Art. 130, parágrafo único do CTN e Art. 186 do CTN). Os bens serão adquiridos livres e desembaraçados de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega**. Entretanto, é obrigação do arrematante arcar com os tributos cujos fatos geradores ocorrerem após a data da expedição da carta de arrematação. Eventuais restrições/limitações ao uso do bem arrematado (a exemplo de restrições construtivas, ambientais, dentre outras) não se confundem com ônus e, por isso, permanecem mesmo após o leilão.

10. **QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE:** Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge não executado sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), **resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza *propter rem* (Débitos de IPTU, por exemplo) que o bem será alienado na sua integralidade**.

    10.1 Caso se trate de imóvel e na matrícula conste, além da parte Executada, cônjuge ou outros coproprietários alheios à execução, o desconto no segundo leilão incidirá apenas sobre o valor da fração ideal pertencente à parte Executada, porquanto, nos termos do artigo 843, § 2º, do CPC, a cota-parte do coproprietário ou do cônjuge, calculada sobre o valor da avaliação, deve ser integralmente preservada.

11. **PAGAMENTO DO LANCE DE FORMA À VISTA:** Nos termos do art. 892 do Código de Processo Civil, a arrematação far-se-á mediante o **pagamento imediato** do preço pelo arrematante, por depósito judicial através de guia de depósito judicial no prazo de até 24 horas (vinte e quatro horas) da realização do leilão, sendo facultado o depósito de caução de 30% (trinta por cento) do lance no

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJYZQ 3AJUR 8RVAX DXYCB

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJYZQ 3AJUR 8RVAX DXYCB

ato da arrematação e o depósito dos 70% (setenta por cento) restantes no prazo improrrogável de até 05 (cinco) dias úteis, ciente que ausente o pagamento ocorrerá a perda da caução em favor do exequente (art. 897, CPC).

11.1 No mesmo dia do encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC). Decorrido o prazo de 24 horas (vinte e quatro horas) sem pagamento, será considerado vencedor o lance imediatamente anterior, o qual será submetido à homologação do MM. Juízo, responsável pela aplicação das medidas e sanções cabíveis ao arrematante inadimplente.

11.2 **O lance (à vista) é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça**. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, §6º do CPC). Caso haja oferta de proposta em primeira praça, esta será submetida, juntamente com o maior lance angariado em segunda praça, desde que este não seja superior à proposta e assim sucessivamente, e caberá ao MM. Juízo a apreciação ao término do leilão.

11.3 No pagamento da arrematação mediante Guia de Depósito Judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, cabendo ao arrematante realizar o pagamento nos prazos estabelecidos no presente Edital.

12. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações deverá apresentar sua proposta conforme as seguintes condições:

I. até o fechamento do primeiro leilão,[1] a proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

II. até o fechamento do segundo leilão[2], proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação;

III. Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação e, doravante, a disputa continuará à vista, com a desabilitação automática da funcionalidade de parcelamento no sistema.

IV. se tratando de **bens móveis**, as propostas para aquisição em prestações contemplarão, em qualquer hipótese, a oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor à vista e o restante dividido em **até 12 (doze) parcelas** iguais e sucessivas, garantido por caução idônea condicionada à aceitação do juízo;

V. se tratando de **bens imóveis** as propostas para aquisição em prestações contemplarão, em qualquer hipótese, a oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor à vista e o restante dividido em **até 30 (trinta) parcelas** iguais e sucessivas, garantido por hipoteca judicial do próprio bem **ou** outra caução idônea condicionada à aceitação do juízo;

VI. após o pagamento da entrada à vista (25%), o prazo de vencimento da primeira parcela do saldo restante será o dia 15 (quinze) do mês posterior a data do arremate, independentemente de homologação judicial;

VII. as parcelas serão pagas mensalmente por meio de Guia de Depósito Judicial com atualização monetária pelo índice oficial do TJPR ou índice indicado no ato da formalização da proposta/lance parcelado no sistema;

VIII. a ordem de entrega do bem móvel ou expedição da Carta de Arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse somente será efetivada após aceitação pelo juízo da caução idônea garantidora das prestações do preço da arrematação, bem como

[1] STJ – AREsp nº 2498470-SP, Rel. Min. Raul Araujo, 4ª Turma, Julg. 04/05/2026, Pub. DJEN 12/05/2026
[2] Idem

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJYZQ 3AJUR 8RVAX DXYCB

realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (art. 901, § 1º, CPC);

IX. a apresentação de proposta escrita de arrematação em prestações nos termos do art. 895 do CPC não suspende o leilão e somente prevalecerá caso inexista proposta de pagamento do lance à vista;

X. inexistindo proposta de pagamento à vista e caso haja mais de uma proposta de pagamento parcelado, prevalecerá a proposta de maior valor, ou em iguais condições, a formulada anteriormente (art. 895, § 8º, I e II, CPC).

12.1 A caução idônea referida no item anterior poderá consistir em:

a) caução real, ou seja, oferta de bem imóvel livre e desembaraçado, cuja avaliação seja superior a avaliação do bem arrematado;

b) caução fidejussória (fiança) – devendo demonstrar que em face do fiador (e cônjuge ou companheiro) não pendem ações executivas ou anotações negativas e cadastros de inadimplentes, além de comprovar que o fiador e eventual cônjuge ou companheiro possui um patrimônio mínimo para fazer frente à dívida;

c) seguro bancário;

d) próprio bem, quando se tratar de bem móvel, passando o arrematante a figurar como depositário fiel do bem até a efetiva quitação.

12.2 As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

12.3 É de **exclusiva responsabilidade do arrematante** efetuar o cálculo da atualização do valor das parcelas e emitir a guia judicial para recolhimento do valor devido na conta vinculada ao processo judicial, 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.

12.4 No caso de atraso no pagamento do sinal ou de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895 §4º do CPC).

12.5 O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido.

12.6 Nos pagamentos de parcelas mediante Guia de Depósito Judicial, deverão ser desconsideradas as datas de vencimento indicadas nas guias, cabendo ao arrematante realizar o pagamento nos prazos estabelecidos no presente Edital e em eventual decisão do juízo da execução.

13. ARREMATAÇÃO POR MAIS DE UM LICITANTE EM GRUPO/COTAS: Os interessados em adquirir o bem penhorado em grupo/cotas deverão informar a equipe do Leiloeiro através do e-mail **contato@magalhaesleiloes.com.br**, preferencialmente antes da habilitação no leilão: quais os membros do grupo com a qualificação completa e documentos de cadastro de todos os membros do grupo, qual(is) lote(s) que o grupo deseja ofertar lances e quem será o representante incumbido pelos cotistas para ofertar lances em nome do grupo.

14. PRAZO SUPLEMENTAR PÓS-LEILÃO NEGATIVO: Não havendo lances nos leilões, com base nos princípios da celeridade e economia processual e, considerando que o período da alienação judicial eletrônica terá a sua duração definida pelo juiz da execução (art. 20 - Res. 236/2016 CNJ), visando aproveitar os atos já empregados na divulgação do certame, o(s) bem(ns) penhorado(s) permanecerão disponíveis mais por 90 (noventa) dias corridos para compra imediata pelo primeiro

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJYZQ 3AJUR 8RVAX DXYCB

interessado que ofertar proposta que respeite as condições mínimas estabelecidas para o segundo leilão, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. Art. 2º-A do Ato Conjunto nº 7/2019 do TRT-1 e art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

14.1 A homologação da venda judicial no prazo suplementar pós segundo leilão negativo será realizada pelo juízo da execução e ficará condicionada à inexistência de arrematação do(s) bem(ns) em outro processo.

14.2 Homologada a venda pelo juízo, o leiloeiro imediatamente lavrará o auto de alienação nos termos do art. 901 do CPC.

15. COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor total da arrematação em caso de **leilão positivo ou venda no prazo suplementar pós-leilão negativo**, não estando incluído no valor do lance (art. 24 do Decreto 21.981/32 e art. 7 da Resolução 236/CNJ); 2% (dois por cento) do valor da avaliação em caso de adjudicação, arcado pelo adjudicante; 2% (dois por cento) do valor da dívida em caso de acordo entre as partes, suportado pelo executado, se feito depois de preparados os leilões; e 2% (dois por cento) do valor da dívida em caso de remição, pelo remitente.

15.1 Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, ainda que o auto ainda não tenha sido assinado pelo juiz, arrematante e leiloeiro, este último fará jus ao recebimento integral da comissão (5%);

15.2 A comissão do Leiloeiro deverá a ser paga à vista em até 24h (vinte e quatro horas) da finalização do leilão, por meio de transferência bancária (TED ou PIX) exclusivamente em conta de titularidade do Leiloeiro, a ser informada ao arrematante logo após o encerramento do leilão.

15.3 Todos os custos arcados pelo Leiloeiro Público com notificações, intimações, avisos, publicações, remoções, guarda de bens e demais atos relacionados ao leilão, serão ressarcidos ao mesmo independente do resultado da hasta pública, ainda que o ato não seja realizado por motivos alheios a vontade do Leiloeiro, tudo mediante comprovação dos custos nos autos (Art. 7º da Resolução 326 do CNJ).

15.4 Em caso de inadimplemento do pagamento da comissão do Leiloeiro no prazo estabelecido acima (24 h), aplicar-se-á multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo índice do TJPR (média entre o IGP/INPC) até o efetivo pagamento, podendo o Leiloeiro se valer da via executiva para a cobrança, além de inscrever o devedor nos cadastros de inadimplentes (SCPC/SERASA).

16. ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, mas caso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do Exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo Executado.

17. FRAUDE EM LEILÃO: Em caso de desistência ou inadimplemento do arrematante, este ficará obrigado ao pagamento da comissão do Leiloeiro de 5% (cinco por cento) e multa de 25% (vinte e cinco por cento), ambas sobre o valor do lance, bem como por todos os prejuízos financeiros causados às partes envolvidas no leilão, além das despesas para a realização de um novo leilão, tudo executável nos próprios autos. Ademais, estará ainda sujeito às penalidades previstas nos art. 895, §4º e 897 do CPC, além de ter seu nome inscrito no Cadastro de Arrematantes Remissos do Poder

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJYZQ 3AJUR 8RVAX DXYCB

Judiciário, podendo, ainda, ser criminalmente responsabilizado por fraude à leilão público (art. 335 e 358, Código Penal).

18. **DESITÊNCIA OU INADIMPLEMENTO DO ARREMATANTE:** Havendo a desistência ou inadimplemento do arrematante que estará sujeito às consequências dispostas no item 17, fica o leiloeiro autorizado a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

19. **BAIXAS REGISTRAIS:** Finalizada a arrematação, **mediante solicitação do arrematante** e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

20. **CUSTAS E DESPESAS:** O arrematante adquire o(s) bem(ns) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, não cabendo responsabilização do leiloeiro ou do Juízo por vícios ocultos ou não. Ademais, correrão por conta do arrematante as custas para expedição da carta de arrematação, procedimentos de regularização, despesas de transferência (registro da Carta de Arrematação e de hipoteca, em caso de parcelamento do valor arrematado), Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI (art. 703, II do CPC), baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte. (art. 29 da Resolução 236/2016 do CNJ)

21. **PERFECTIBILIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO:** Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 do CPC), podendo o arrematante desistir da aquisição apenas nas hipóteses do § 5º do Art. 903 do CPC.

22. **NATUREZA DA AQUISIÇÃO:** A arrematação judicial é forma de aquisição originária da propriedade. Portanto, o bem deve ser transferido ao arrematante livre e desembaraçado de ônus anteriores, nos termos dos artigos 1.430 do Código Civil e 908, §1º do Código de Processo Civil.

23. **ADVERTÊNCIAS:**

23.1 Na remota hipótese de não ser realizado o Leilão Público nas datas acima designadas por caso fortuito ou de força maior, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização no mesmo horário.

23.2 Todos os interessados e participantes, ficam cientes, que será considerado ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação, sujeitando-se a responder por perdas e danos e multa, nos termos do art. 903, §6º, do Código de Processo Civil.

23.3 É de responsabilidade exclusiva do Arrematante, constituir advogado para peticionar ao Juízo do processo as demandas que forem necessárias, como: pedido imissão na posse, entrega dos bens, baixa de débitos e gravames, baixa de bloqueios, etc.

23.4 Os ônus informados neste edital são aqueles constantes das informações e certidões mais atualizadas dos autos do processo. Recomenda-se que os pretensos arrematantes busquem certidões atualizadas para certificarem-se da existência de possíveis novos ônus não mencionados neste edital.

23.5 Se tratando de unidade autônoma de vaga de garagem, deve ser observado o Art. 1.331, §1º e art. 1.339, §2º do Código Civil, cabendo ao interessado consultar as normas previstas na Convenção do Condomínio, não sendo aceitas reclamações após o leilão.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJYZQ 3AJUR 8RVAX DXYCB

23.6 A arrematação judicial é modo originário de aquisição de propriedade e não cabe alegação de evicção, sendo exclusiva atribuição dos licitantes verificarem o estado de conservação, situação de posse e especificações dos bens oferecidos em leilão.

23.7 Eventuais incidentes ocorridos por ocasião da expropriação ou hipóteses omissas neste edital, serão resolvidos pelo Juízo mediante provocação.

23.8 A alienação judicial não configura relação de consumo, portanto, não se aplicam as disposições do Código de Defesa do Consumidor.

24. PROPOSTAS: Havendo interesse na apresentação de proposta em valor e/ou condições diversas dos previstos neste Edital, o interessado deverá fazê-lo de forma fundamentada, por escrito para o Leiloeiro (no site www.magalhaesleiloes.leilao.br ou por endereço eletrônico: contato@magalhaesleiloes.com.br) devendo constar o nome, estado civil, profissão, documento pessoal, se casado (o regime) dados completos do(a) cônjuge, bem e lote objeto da proposta, o valor e as condições de pagamento que serão apresentados nos autos, pelo Leiloeiro, para análise do juízo que determinou a alienação judicial. Sobre o valor da proposta será devida comissão do Leiloeiro no importe de 5% (cinco por cento) caso homologada. Eventuais propostas que não seguirem os trâmites ora indicados e forem protocoladas pelo promitente dentro dos autos, igualmente será devida a comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro. O recebimento de proposta pelo Leiloeiro não suspenderá os Leilões. As propostas não terão validade se o Juízo vedar seu recebimento. Após homologação da proposta, o Leiloeiro será intimado e lavrará o Auto de Alienação para pagamento do preço. Se o proponente deixar de honrar com a proposta homologada, ficará obrigado a pagar multa equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta a ser executada nos próprios autos pelo Credor, bem como a comissão do Leiloeiro de 5% (cinco por cento) sobre a proposta, igualmente executável nos próprios autos, além das penalidades previstas em Lei.

25. INTIMAÇÕES: As intimações das datas do leilão público e eventual prazo suplementar pós leilão negativo, serão realizadas através dos advogados constituídos e, caso não haja, será realizado no endereço do(s) Executado(s) constante nos autos e, sendo negativa a tentativa de intimação, esta restará suprida pela publicação do edital, não cabendo alegação de nulidade. *Ad cautelam*, ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(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, 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.

26. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Acessar a seção Contato no site www.magalhaesleiloes.leilao.br ou pelo telefone (43)3334-0664

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado na rede mundial de computadores e afixado no lugar de costume, em cumprimento ao artigo 887, §2º do Código de Processo Civil. DADO E PASSADO nesta cidade e comarca de Londrina-PR, aos 29 de Outubro de 2026.

Eu,_____, Conrado A. C. de Magalhães – Leiloeiro Oficial – Matrícula Jucepar nº 22/343-L, que o digitei e subscrevi por ordem do MM. Juízo abaixo assinado.

MAURICIO BOER
Juiz de Direito