EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO

AUTOS: 0005259-17.2023.8.16.0044
TIPO AÇÃO: EXECUÇÃO FISCAL
COMARCA: APUCARANA/PR
VARA: 2ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE APUCARANA– PROJUDI
EXECUTADO(s):

UBIRAJARA LUIZ BARBOSA	CPF/CNPJ:	**635.181.209-72**

EXEQUENTE(s):

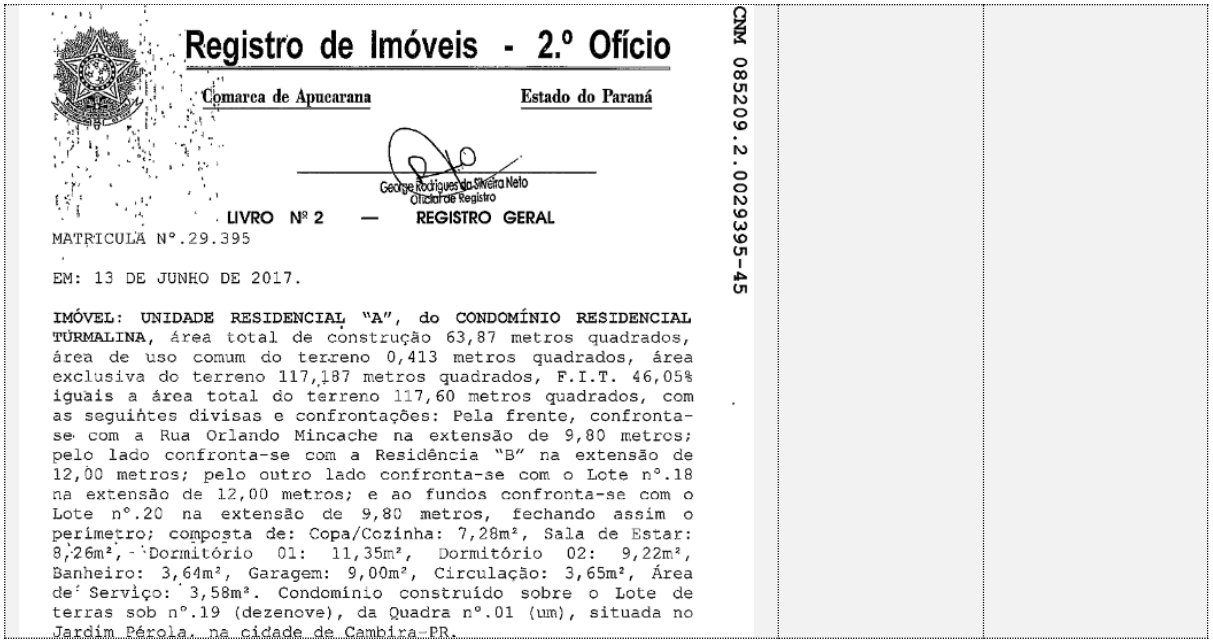
MUNICÍPIO DE CAMBIRA/PR	CPF/CNPJ:	**75.771.287/0001-52**

LEILOEIRO: Sidney Belarmino Ferreira Junior – JUCEPAR 19/309-L
SITE DO LEILOEIRO: www.sfleiloes.com.br

1. DADOS DO LEILÃO

PERCENTUAL VALOR 1º LEILÃO: Valor da avaliação
PERCENTUAL DESCONTO 2º LEILÃO: 40%
BEM(NS):

IMÓVEL: | MATRÍCULA Nº 29.395 DO 2º CRI DE APUCARANA/PR	1º Leilão	**2º Leilão**
IMÓVEL: UNIDADE RESIDENCIAL "A", do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TURMALINA, área total de construção 63,87 metros quadrados, área de uso comum do terreno 0,413 metros quadrados, área exclusiva do terreno 117,187 metros quadrados, F.I.T. 46,05% iguais a área total do terreno 117,60 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: Pela frente, confronta- se com a Rua Orlando Mincache na extensão de 9,80 metros; pelo lado confronta-se com a Residência "B" na extensão de 12,00 metros; pelo outro lado confronta-se com o Lote nº.18 na extensão de 12,00 metros; e ao fundos confronta-se com o Lote nº.20 na extensão de 9,80 metros, fechando assim o perímetro; composta de: Copa/Cozinha: 7,28m?, Sala de Estar: 8,26m?, - *Dormitório 01: 11,35m?, Dormitório 02: 9,22m?, Banheiro: 3,64m?, Garagem: 9,00m?, Circulacdo: 3,65m?, Area de' Servigo: 3,58m2?. Condominio construido sobre o Lote de terras sob nº.19 (dezenove), da Quadra n°.01 (um), situada no Jardim Pérola, na cidade de Cambira-PR. **DEMAIS INFORMAÇÕES CONSTANTES NA MATRÍCULA Nº 29.395 DO 2º CRI DE APUCARANA/PR**	R$ 220.000,00 26/01/2027 09:00H	**R$ 132.000,00** **26/01/2027 15:00H**



Registro de Imóveis - 2.º Ofício

Comarca de Apucarana — Estado do Paraná

George Rodrigues da Silveira Neto
Oficial de Registro

CNM 085209.2.0029395-45

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

MATRICULA Nº.29.395

EM: 13 DE JUNHO DE 2017.

IMÓVEL: UNIDADE RESIDENCIAL "A", do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TURMALINA, área total de construção 63,87 metros quadrados, área de uso comum do terreno 0,413 metros quadrados, área exclusiva do terreno 117,187 metros quadrados, F.I.T. 46,05% iguais a área total do terreno 117,60 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: Pela frente, confronta-se com a Rua Orlando Mincache na extensão de 9,80 metros; pelo lado confronta-se com a Residência "B" na extensão de 12,00 metros; pelo outro lado confronta-se com o Lote nº.18 na extensão de 12,00 metros; e ao fundos confronta-se com o Lote nº.20 na extensão de 9,80 metros, fechando assim o perímetro; composta de: Copa/Cozinha: 7,28m², Sala de Estar: 8,26m², Dormitório 01: 11,35m², Dormitório 02: 9,22m², Banheiro: 3,64m², Garagem: 9,00m², Circulação: 3,65m², Área de Serviço: 3,58m². Condomínio construído sobre o Lote de terras sob nº.19 (dezenove), da Quadra nº.01 (um), situada no Jardim Pérola, na cidade de Cambira-PR.

OBS: imóvel será entregue ao arrematante livre e desembaraçado de ônus decorrentes da alienação fiduciária, não sendo de responsabilidade do arrematante o pagamento de valores relativos à referida garantia. O débito garantido pela alienação fiduciária será satisfeito com o produto da arrematação, na forma da legislação aplicável. Caso o valor da arrematação seja insuficiente para a quitação integral do débito garantido, a insuficiência não acarretará a manutenção ou constituição de qualquer direito real ou ônus sobre o imóvel em favor da credora fiduciária, extinguindo-se a garantia real incidente sobre o bem. Eventual saldo remanescente em favor da credora fiduciária conservará, quando juridicamente cabível, natureza de crédito pessoal, de caráter quirografário, sem vinculação ou garantia real sobre o imóvel arrematado.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 220.000,00 **MOV. 78**
DATA DA PENHORA: 05/03/2025 (Ref. mov. 78.0)
ÔNUS:

1. R.03/29.395 (09/08/2017) - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Alienação fiduciária em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF 1. R.03/29.395 (09/08/2017) - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Alienação fiduciária em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (CNPJ nº 00.360.305/0001-04), com devedor fiduciante UBIRAJARA LUIZ BARBOSA, referente ao Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH / PMCMV (Valor da dívida originária: R$ 85.209,38, a ser quitada em 307 meses). **Nota: A Caixa Econômica Federal foi devidamente intimada nos autos da presente Execução Fiscal (movs. 105.0 e 121.0) para manifestar eventual interesse ou apresentar saldo devedor atualizado, deixando transcorrer o prazo in albis (conforme certidões de mov. 110.0 e mov. 125.0).**
2. Av.04/29.395 (17/01/2024) - INDISPONIBILIDADE DE BENS: Ordem de Indisponibilidade de Bens expedida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), Protocolo nº 202401.1214.03110576-1A-220, oriunda destes próprios autos de Execução Fiscal nº 0005259-17.2023.8.16.0044, em trâmite perante a 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Apucarana/PR, tornando indisponíveis os direitos do devedor fiduciante Ubirajara Luiz Barbosa.
3. PRENOTAÇÃO Nº 132430 (08/04/2024) - INTIMAÇÃO DE DEVEDOR FIDUCIANTE: Consta na certidão imobiliária a prenotação sob nº 132430, datada de 08/04/2024, com vencimento em 07/05/2024, referente a "Intimação de Devedor Fiduciante", na situação "Diligenciado".

DEPÓSITO: Referido bens se encontram depositados com o executado:

Rua Orlando Mincachi, 347, Cambira, PR

O depositário(a) fica obrigado(a) a permitir a eventuais interessados o acesso aos bens, em horário comercial, após a publicação do edital.
VALOR DA CAUSA: R$ 752.12
VALOR DA DÍVIDA: N/I
ENCERRAMENTO DO 1º LEILÃO: 26/01/2027 às 09h00
ENCERRAMENTO DO 2º LEILÃO: 26/01/2027 às 15h00
LANCE MÍNIMO 1º LEILÃO: VALOR DA AVALIAÇÃO
LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: 40% DE DESCONTO SOBRE VALOR DA AVALIAÇÃO
PRECLUSÃO E IMPUGNAÇÃO AO EDITAL: Eventuais incorreções, erros materiais, omissões ou divergências formais contidas no presente Edital deverão ser formalmente impugnadas pelas partes ou interessados por meio de petição fundamentada nos autos no prazo improrrogável de até 05 (cinco) dias úteis contados da publicação deste instrumento no portal eletrônico sob pena de preclusão absoluta (art. 278 do CPC). Passado o referido prazo, presumir-se-á a perfeita validade jurídica, aceitação e higidez de todas as cláusulas, descrições e condições hoteleiras/condominiais aqui fixadas, não sendo admitidas insurgências tardias de cunho meramente protelatório nas vésperas ou após a realização dos atos expropriatórios.

Advertência: Caso o leilão não seja realizado na data designada por motivo superveniente, fica automaticamente designado o primeiro dia útil subsequente para sua realização. Os lances ofertados são irretratáveis, sem direito ao arrependimento. Fica o leiloeiro autorizado a, querendo, ofertar todos ou parte dos lotes de forma agrupada, tendo como lance mínimo a soma do valor dos lotes individuais, permitindo, assim, a arrematação conjunta de lotes por um único arrematante (art. 893 do CPC). Poderá o leiloeiro atualizar o valor da avaliação, caso seja necessário. O valor da causa deve ser acrescido das demais despesas, custas processuais, honorários advocatícios e atualizações monetárias devidas até a data do efetivo pagamento do débito.

---

2. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Venda a quem mais der, desprezado o valor da avaliação, não podendo ser por preço vil (Artigo 891, parágrafo único do CPC). Em caso de Copropriedade, a verificação do preço vil se dará somente sobre a cota parte do devedor, pois o coproprietário tem direito ao recebimento da integralidade da parte que lhe couber, conforme artigo 843, § 2º, do CPC.
OBS: DIREITO DO COPROPRIETÁRIO/CÔNJUGE ALHEIO À EXECUÇÃO: Tratando-se de alienação de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação, sendo-lhe assegurado a reserva de seu valor nominal calculado com base na avaliação judicial (art. 843, §1º, do CPC).

2.1 PAGAMENTO À VISTA: O arrematante deverá efetuar o pagamento integral no prazo de **02 (DOIS)** dias úteis, contados da data da arrematação, mediante guia judicial. **ATENÇÃO:** o prazo para pagamento é o fixado neste edital, independentemente de eventual vencimento impresso em boleto ou guia bancária. O não pagamento implicará: Desfazimento da arrematação (art. 903, §1º, III, CPC); Multa de 25% sobre o valor da arrematação; pagamento integral da comissão de 5% sobre o valor da avaliação; Responsabilidade pelas despesas de um novo leilão; Impedimento de participar do novo certame, e bloqueio integral na plataforma.
A ordem de entrega do bem móvel, ou a carta de arrematação do bem imóvel, será expedida somente após o pagamento integral do valor devido, da comissão do leiloeiro e das demais despesas processuais (art. 901, §1º, CPC), ou após dado garantia real.
2.2 PAGAMENTO PARCELADO (art. 895, CPC): O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: **I** – até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; **II** – até o início do segundo leilão,

proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil; §1º A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. §2º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. As parcelas serão atualizadas pela média aritmética simples dos índices INPC e IGP-DI – (Decreto nº 1544/1995), a partir da data da arrematação. § 4º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. § 5º O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

A apresentação de proposta escrita de arrematação, mediante prestações **não suspende o leilão** e somente prevalecerá caso **inexistente proposta de pagamento do lance à vista**. Inexistindo proposta de pagamento à vista e havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, estas deverão ser submetidas à apreciação do juízo, sendo que prevalecerá a proposta de maior valor, ou em iguais condições, a formulada em primeiro lugar (art. 895, § 8º, I e II, NCPC).

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 às garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (art. 901, § 1º, NCPC).

OBS: O prazo para a segunda parcela contará da data do arremate, independentemente de aceitação ou homologação judicial**.**

Qualquer que seja a modalidade de leilão a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma posterior, sendo assegurado ao arrematante o direito de pleitear perdas e danos (art. 903, CPC).

Em caso de arrematação na modalidade parcelada, **cabe exclusivamente ao arrematante** a iniciativa d**a confecção do respectivo boleto bancário junto ao juízo competente** e proceder à sua **juntada aos autos**, para fins de controle e cumprimento das obrigações assumidas no plano de pagamento. Tal providência deverá observar os prazos estipulados no edital e/ou definidos judicialmente, sob pena de caracterização de descumprimento da arrematação. **OBS2: Parcelamento aceito somente para bens com valor acima de R$10.000 (DEZ MIL REAIS).**

---

3. DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos casos legais, deverá ser exercido em igualdade de condições com os demais licitantes; até a homologação ou assinatura do auto de arrematação; com recolhimento integral do valor e comissão devida.

---

4. COMISSÃO DO LEILOEIRO: 5% sobre o valor da arrematação, a ser pagos pelo arrematante, taxa esta devida mesmo na hipótese de o exequente arrematar com créditos. Na hipótese de acordo, remição e/ou parcelamento do débito após o leilão, será devida, pelo devedor, taxa de comissão de 5,00% sobre o valor da arrematação efetuada no leilão já realizado remição, 2% sobre o valor da remição ou transação, pelo executado; em caso de adjudicação, será devida, pelo adjudicante, taxa de comissão de 2% sobre o valor atualizado da avaliação do bem adjudicado; A comissão é devida mesmo em caso de inadimplemento ou nulidade da arrematação, salvo se causada exclusivamente por culpa do leiloeiro.

---

5. PROPOSTAS: Propostas diversas devem ser apresentadas via site www.sfleiloes.com.br, contendo: Nome e qualificação (inclusive do cônjuge, se houver); Bem/lote objeto da proposta; Valor e condições de pagamento. Incidirá comissão de 5% caso homologada.

---

6. MANIFESTAÇÃO NOS AUTOS: É de responsabilidade do Arrematante, peticionar nos autos as demandas que forem necessárias, como entrega dos bens, baixa de débitos e gravames, baixa de bloqueios etc...
Para qualquer manifestação nos autos, inclusive desistência prevista no art. 903, §5º do CPC, o arrematante deverá estar representado por advogado, não cabendo solicitação ao leiloeiro para que de andamento processual como carta de arrematação etc...

---

7. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o(s) moveis, imóvel(eis) e todas as providências e despesas relativas à transferência, 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 (art. 908, §1º, NCPC); O bem é adquirido em caráter originário (art. 1.245, §1º CC); Cabe ao arrematante verificar previamente eventuais restrições ambientais, construtivas, tombamentos, e demais ônus legais ou administrativos incidentes sobre o bem, assim como remoções custos de remoções e demais necessidades atreladas não podendo alegar desconhecimento pós leilão. Em se tratando de unidade autônoma de vaga de garagem, deverá ser observado o art. 1.331, §1º, do Código Civil, cabendo ao interessado consultar previamente as normas previstas na Convenção do Condomínio, não sendo aceitas reclamações após o leilão.
Caberá ao arrematante arcar com os custos para a expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega, cujos valores deverão ser recolhidos diretamente à Vara onde tramita o processo.
No caso de veículos, é de responsabilidade do arrematante, todas às despesas que se fizerem necessárias para a sua regularização junto ao Órgão de Transito, como eventuais remarcação de nº de chassi e nº de motor, despesas com vistoria, emplacamento, taxa de licenciamento e seguro obrigatório DPVAT (quando for o caso), confecção de placas e o cumprimento das demais legislação do órgão competente, inclusive a regularização nos casos de veículos sinistrados em acidentes de trânsito, com queixa de furto/roubo e outras despesas advindas da arrematação do Leilão, não cabendo ao Órgão Público, tampouco ao Leiloeiro Público, quaisquer responsabilidades pela identificação de motores/chassis (números, plaquetas e outros), bem como falta de peças, falta de motores nos veículos, acessórios, defeitos, vícios ocultos, divergência na quantidade informativa de bens que compõe os lotes, ou por possíveis erros de impressão em catálogos, anúncios ou outras publicações referentes ao Leilão, cabendo ao interessado a vistoria in loco dos bens.
O prazo para retirada de bens móveis é de 15 dias a partir da carta de arrematação, que em caso de não solicitada pelo arrematante passa a valer 15 dias após a juntada do Auto de Arrematação.
Em caso de não retirada será considerado a perda do bem, não devendo o Leiloeiro qualquer ressarcimento quanto a comissão, despesas e outros.

---

8. REMIÇÃO E TRANSAÇÃO E ACORDO: Se a parte executada, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32. Contudo, caso a remição ou acordo ocorra após a realização da

alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016

---

9. VENDA DIRETA PÓS-LEILÃO: Caso o bem não seja arrematado em nenhum dos leilões, poderá permanecer disponível para venda direta por até 60 (sessenta) dias no site www.sfleiloes.com.br, com proposta sujeita à homologação judicial. O lance mínimo será sempre o valor do segundo leilão, e a comissão devida será de 5%, e dependerá de homologação pelo juízo.

---

10. PUBLICAÇÃO: O presente edital será publicado no site do leiloeiro www.sfleiloes.com.br, de forma a cumprir o preconizado pelo artigo 887, parágrafo 2º do Novo Código de Processo Civil, o qual estará dispensado à publicação em jornal, e por este ficam intimados o executado, cônjuges, credores, coproprietários e terceiros interessados.

---

11. INADIMPLEMENTO DE PAGAMENTO

Em caso de inadimplemento dos valores devidos pelo adquirente, inclusive da comissão do leiloeiro, incidirá a multa de 15% sobre o valor da comissão devida, e 20% sobre o valor do lance a ser depositado nos autos, assim como 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, inclusive será obrigatória ao pagamento da comissão do Leiloeiro.

---

12. INTIMAÇÃO: "AD CAUTELAM": Fica(m) o(s) devedor(es), qual(is) seja(m):indicados como EXEQUENTES**,** através do presente, devidamente INTIMADO(S), caso não seja encontrado para intimação pessoal, na pessoa de seu(s) Representante(s) Legal(is), Ficam também Intimados, Através deste Edital, a(s) respectiva(s) cônjuge(s). Eventual(is) proprietário(s), Credor(es) Hipotecário(s), condominiais e 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). E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado no lugar de costume, na forma e sob as penas da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca, Estado do Paraná.

Eu, Sidney B. Ferreira Junior, Leiloeiro Oficial – Matrícula 19/309-L, que o digitei e subscrevi.

APUCARANA/PR, 15 de novembro de 2026

Sidney Belarmino Ferreira Junior
Leiloeiro Oficial – JUCEPAR 19/309-L

NORTON THOMÉ ZARDO
JUÍZ DE DIREITO