



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE CASCAVEL

1ª VARA CÍVEL DE CASCAVEL - PROJUDI

Avenida Tancredo Neves, 2320 - Fórum - Alto Alegre - Cascavel/PR - CEP: 85.805-900 -

Fone: (45) 30401361 - E-mail:cartorio1varacivel@gmail.com

EDITAL DE PRAÇA E LEILÃO

A Doutora **SAMANTHA BARZOTTO DALMINA**, Juíza de Direito nesta Serventia 1ª Vara Cível de Cascavel-PR, na forma da lei. **FAZ SABER** a todos quantos o presente Edital virem ou dele tomarem conhecimento, que fica designado:

1ª PRAÇA/LEILÃO com a **ABERTURA** da hasta publica no dia **22 de novembro de 2024 às 09h00min** por valor igual ou superior ao de avaliação e com **ENCERRAMENTO** da **1ª PRAÇA NO DIA 25 DE NOVEMBRO DE 2024 previsto para às 12h00min**.

2ª PRAÇA/LEILÃO com a **ABERTURA** da hasta publica no dia **26 de novembro de 2024 às 09h00min** quando será oferecido pela melhor oferta, desde que por valor igual ou superior **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação com **ENCERRAMENTO** da **2ª PRAÇA NO DIA 02 DE DEZEMBRO DE 2024 previsto para às 12h00min**.

LOCAL: Leilão exclusivamente por meio eletrônico, mediante acesso ao site da internet <http://www.vmlleiloes.com.br>.

Para participar do leilão é necessário a realização de um cadastro no referido site com antecedência e deverão obrigatoriamente aderir aos termos contidos no sistema. O interessado é o único responsável pelas informações e documentos fornecidos por ocasião do cadastro para participar do leilão, respondendo, cível e criminalmente, por eventual informação incorreta que venha a prejudicar o ato. 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. Incumbirá ao licitante acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão Pública do Pregão, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios, diante da Inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão. Será considerado vencedor o lance em maior valor. Na hipótese de algum bem/lote indicado neste edital não ser arrematado em nenhum dos leilões designados, o bem/lote poderá ficar disponível no site do leiloeiro pelo prazo de até 06 (seis) meses dias após a última data designada para leilão, prazo em que o leiloeiro receberá ofertas, as quais deverão observar o lance mínimo previsto neste edital. Se não houver expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local.

LEILOEIRO: Sr. Jair Vicente Martins, Leiloeiro Público Oficial, já compromissado nos autos, relativos aos bens penhorados nos autos a seguir relacionados.

PROCESSO: 0007221-48.2003.8.16.0021

EXEQUENTE(S): INDIA NARA PADOVANI HORTA -(CPF/CNPJ: 555.173.409-97)

EXECUTADO(S): CELSO FERNANDES PADOVANI (CPF/CNPJ: 028.607.919-49)

LEOPOLDINA GERALDINA PADOVANI (CPF/CNPJ: 006.089.239-07)

TERCEIRO(S): NINO PASTORE - (CPF/CNPJ: 137.743.609-87)

PARQUE DAS ARAUCARIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA (CPF/CNPJ: 34.967.608/0001-01) PEDRO DE SOUZA (CPF/CNPJ: 492.854.759-49)

BEM (s): a) 100% (CEM POR CENTO) Lote n.º 17-B, da Quadra n.º 66, do loteamento PLANTA GERAL, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca de Cascavel-PR, com área de 926,47m², com matrícula de nº **38.313** do Cartório de Registro de Imóveis do 3º Ofício desta Cidade e Comarca;(mov. 1.113)

Localiza na Avenida Brasil nº4308 esquina com a Avenida Piquiri, Cascavel-PR; **ÁREA: 723,43m² de área total (AV. R-15-38.313)**. **SERVIÇOS:** Atualmente, o imóvel é servido por: Imóvel seco, plano, parte em esquina e com parte de benfeitorias; Com energia elétrica e iluminação pública; Com asfalto e meio-fio; Com transporte coletivo urbano, escola e comércio em geral próximo; Parte do imóvel com grades em ferro com pontos de oxidação; (mov. 606.1)

AVALIADO POR R\$ 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais); (mov. 606.1); **Valor ATUALIZADO pelo índice oficial (INPC/IBGE) R\$ 3.025.282,61** (três milhões vinte e cinco mil duzentos e oitenta e dois reais e sessenta e um centavos) em 22/10/2024;

b) 50% (CINQUENTA PORCENTO) Lote urbano n.º 05 da Quadra 96, do loteamento PLANTA GERAL, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca de Cascavel-PR, medindo 2.100,00m² m², com benfeitorias constante de uma edificação medindo 600,00m², o imóvel é oriundo da unificação dos lotes n.º 05 e 06, da quadra n.º 96 da Planta Geral, com as divisas e confrontações constantes na matrícula de nº **60.289**, do cartório de registro de Imóveis do 1º Ofício desta Cidade e Comarca, (mov. 1.113);

Localizado na Rua Tiradentes nº1157 (cadastro municipal com nº1139), Cascavel-PR, **SERVIÇOS:** Atualmente, o imóvel é servido por: Imóvel seco, plano e com benfeitorias; Com água tratada e servida pela concessionária local; Com energia elétrica e iluminação pública; Com asfalto e meio-fio; Com transporte coletivo urbano, escola e comércios em geral próximos; Parte do imóvel com muros nas laterais e fundos sem acabamentos;

BENFEITORIAS CONSTANTES: 01(uma) Construção em alvenaria (comercial), com aproximadamente 810,00m², contendo salão com piso revestido em lajotas, parte do teto com forro em madeira e parte em laje; Recepção com piso revestido em ardósia e teto com forro em PVC; Sala de brinquedos com piso revestido em forração e teto com forro em PVC; 03(três) Bwc's (masculino/feminino), com piso revestido em cerâmica, paredes revestidas e teto em laje; Cozinha com piso revestido em cerâmica, paredes revestidas e teto com forro em PVC; Partes do depósito e sala secundária de atendimento com piso revestido em cerâmica, teto com forro em PVC e parte das paredes em chapas de Eucatex e madeira; Fornos a lenha; Parte das paredes internas revestidas em madeira bruta; Depósito com piso revestido em cimento alisado e parte do teto com forro em PVC; Mezanino, com parte (sob salão) atualmente sendo utilizado como moradia (não sendo possível vistoriar), com estrutura metálica, porta externa de contra peso em ferro e chapas metálicas; Aberturas em ferro sendo parte com grades de proteção; Portas em madeira e ferro; ANEXO: Peça em alvenaria com aproximadamente 07,50m², com laje e vidros temperados; Lateral contendo cobertura com estrutura metálica de aproximadamente 42,00m² e coberta com telhas metálicas; Imóvel em regular estado de conservação; (mov. 606.1);

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 4.250.000,00 (quatro milhões duzentos e cinquenta mil reais); **Valor ATUALIZADO pelo índice oficial (INPC/IBGE) R\$ 4.433.603,82** (quatro milhões quatrocentos e trinta e três mil seiscentos e três reais e oitenta e dois centavos) em 22/10/2024;

VALOR REFERENTE 50% DO IMÓVEL: R\$ 2.125.000,00 (dois milhões cento e vinte e cinco mil reais); **Valor ATUALIZADO pelo índice oficial (INPC/IBGE) R\$ 2.216.801,91** (dois milhões duzentos e dezesseis mil oitocentos e um real e noventa e um centavos) em 22/10/2024;

VALOR DAS BENFEITORIAS: R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais); **Valor ATUALIZADO pelo índice oficial (INPC/IBGE) R\$ 886.720,76** (oitocentos e oitenta e seis mil setecentos e vinte reais e setenta e seis centavos) em 22/10/2024;

VALOR REFERENTE 50% DAS BENFEITORIAS: R\$ 425.000,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil reais); Valor **ATUALIZADO** pelo índice oficial (INPC/IBGE) R\$ 443.360,38 (quatrocentos e quarenta e três mil trezentos e sessenta reais e trinta e oito centavos) em 22/10/2024;

VALOR DO IMÓVEL E SUAS BENFEITORIAS: R\$ 5.100.000,00 (cinco milhões e cem mil reais); Valor **ATUALIZADO** pelo índice oficial (INPC/IBGE) R\$ 5.320.324,58 (cinco milhões trezentos e vinte mil trezentos e vinte e quatro reais e cinquenta e oito centavos) em 22/10/2024;

VALOR REFERENTE A 50% DO IMÓVEL E SUAS BENFEITORIAS: R\$ 2.550.000,00 (dois milhões quinhentos e cinquenta mil reais); Valor **ATUALIZADO** pelo índice oficial (INPC/IBGE) R\$ 2.660.162,29 (dois milhões seiscentos e sessenta mil cento e sessenta e dois reais e vinte e nove centavos); em 22/10/2024;

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DO(S) IMOVEIS 100% E 50%: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais); Valor **ATUALIZADO** pelo índice oficial (INPC/IBGE) R\$ 8.345.607,19 (oito milhões de reais) em 22/10/2024;

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 100%: R\$ 3.025.282,61 (três milhões vinte e cinco mil duzentos e oitenta e dois reais e sessenta e um centavos) em
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 50% COM BENFEITORIAS: R\$ 2.660.162,29 (dois milhões seiscentos e sessenta mil cento e sessenta e dois reais e vinte e nove centavos);

AVALIAÇÃO TOTAL DO (S) IMÓVEL (S): 5.685.444,90 (cinco milhões seiscentos e oitenta e seis mil quatrocentos e quarenta e quatro reais e noventa centavos) em 22/10/2024;

DEPOSITÁRIO: Próprio executado;

DÉBITO: R\$ 5.238.866,40 (ref.mov. 673.2) e mais acréscimos legais a ser acrescido das custas processuais e honorários advocatícios.

ÔNUS: MATRICULA N.º 38.313:

R-6 – PENHORA – Extraído dos autos n.º 810/2003 – Expedido pela 1ª Vara Cível desta Comarca;

R-12 – VENDA E COMPRA TÍTULO: Vendedores Celso Fernandes Padovani e sua mulher Leopoldina Geraldina Padovani, já qualificados, ele filho de Antonio Padovani e Claudia Galante Padovani, contador, ela filha de Lucas José de Souza e Geraldina Maria de Souza, do lar, OBJETO tão somente a parte ideal correspondente a 103,04m² o imóvel desta matrícula, comprador Paulo Cesar Ferri;

AV-3 – CONVENÇÃO ANTENUPCIAL (MENÇÃO) o comprador Paulo Cesar Ferri;

R-14 – VENDA E COMPRA TÍTULO: Vendedores Celso Fernandes Padovani e sua mulher Leopoldina Geraldina Padovani, OBJETO tão somente a parte ideal correspondente a 100,00m² o imóvel desta matrícula, comprador Paulo Cesar Ferri casado com Roseli Muraro Ferri;

R-15 – REDUÇÃO DE PENHORA – Extraído dos autos n.º 0007221-48.2003.8.16.0021, Expedido pela 1ª Vara Cível de Cascavel-PR;

R-17 – INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL POR INCORPORAÇÃO: Paulo Cesar Ferri casado com Roseli Muraro Ferri, incorporação sua parte correspondente a 203,04m² do imóvel desta matrícula ao patrimônio da Pro Fathos Apoio Administrativo hospitalar Ltda;

AV-18 – DIVISÃO E TRANSFERENCIA: Divisão amigável com extinção de Condomínio e Unificação;

R-19 – ATRIBUIÇÃO: Divisão amigável atribuído ao lote 17-B-1 que corresponde a fração ideal do terreno de 723,43m², a Celso Ferandes Padovani e sua mulher Leopoldina Geraldina Padovani, já qualificados;

R-20- ATRIBUIÇÃO: Divisão amigável atribuído ao lote 17-B-2 que corresponde à fração ideal do terreno de 203,04m², a Pro Fathos Apoio Administrativo hospitalar Ltda;

R-21- TRANSFERENCIA constar que o lote 17-B-1 e lote n.º 17-B-2, da quadra n.º 66 do loteamento Planta Geral, descrito no R-18-38-.313 foi matriculado neste serviço sob n. 64.866 e 64.867;

MATRICULA N.º 60.289:

AV-8 – INDISPONIBILIDADE DE BENS: Expedido pela 3ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos n.º 0032406-44.2010.8.16.0021;

AV-9 – INDISPONIBILIDADE DE BENS: Expedido pela 3ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos n.º 0014610-45.2007.8.16.0021;

AV-10 – INDISPONIBILIDADE DE BENS: Expedido pela 10ª Vara Cível Curitiba-PR, extraído dos autos n.º 0002107-37.2016.8.16.0001;

AV-11 – INDISPONIBILIDADE DE BENS: Expedido pela 10ª Vara Cível Curitiba-PR, extraído dos autos n.º 0002107-37.2016.8.16.0001;

AV-12 – INDISPONIBILIDADE DE BENS: Expedido pela 3ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos n.º 0002107-37.2016.8.16.0001;

AV-13 – INDISPONIBILIDADE DE BENS: Expedido pela 2ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos n.º 0012531-30.2006.8.16.0021;

AV-14 – INDISPONIBILIDADE DE BENS: Expedido pela 10ª Vara Cível de Curitiba-PR, extraído dos autos n.º 0002107-37.2016.8.16.0001;

1) Ficam os interessados cientes que, arrematando os bens constantes do presente Edital, arcarão com a comissão do Leiloeiro, no importe de 5% sobre o valor da arrematação, sendo que esta taxa é devida mesmo na hipótese do exequente arrematar com créditos (*independente de exhibir ou não o preço*).

2) Na hipótese de acordo entre as partes, após encaminhado o edital respectivo para publicação e antes da hasta pública, além das despesas específicas com a remoção/armazenagem, será devido pelo executado ou por quem tal obrigação for imposta no acordo firmado ao Leiloeiro, a título de remuneração pelos serviços prestados para a designação e preparação da hasta pública o percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da execução ou sobre o valor da avaliação do bem, se menor, sendo que na hipótese de tal percentual representar valor inferior a R\$ 1.500,00, deverá este montante ser observado como valor mínimo a ser pago para o leiloeiro.

3) Na hipótese de acordo ou remição após o leilão, será devida, pelo devedor, taxa de comissão de 5% sobre o valor da arrematação efetuada no leilão já realizado. Tratando-se de adjudicação, o leiloeiro oficial, bem como o depositário, receberá os valores acima mencionados calculados sobre a avaliação ou arrematação dos bens.

4) Ao se cadastrar e participar do leilão, o interessado adere integralmente às condições do mesmo, principalmente às condições previstas no presente edital.

5) Os lances ofertados são irrevogáveis, sem direito ao arrependimento.

6) Os bens acima relacionados encontram-se à disposição para vistoria no endereço dos respectivos depositários. Segundo o artigo 18 da Resolução n.º 236 do CNJ Conselho Nacional de Justiça, os bens serão vendidos ad-corpus, ou seja, no estado de conservação em que se encontram, sem garantia (*inclusive de funcionamento*), constituindo ônus do interessado verificar suas condições, inclusive no que se refere às edificações existentes nos imóveis, se houver. Havendo divergência entre imagem e descrição no edital, vale a descrição. As imagens são meramente ilustrativas. As descrições e enunciado contido neste edital representam o estado geral do(s) bem(ns) na data de avaliação e informações levantadas até então. Quaisquer divergências encontradas posteriormente não constituirão motivo válido para anulação da arrematação.

7) Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação dos imóveis deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação, antes das datas designadas para alienação judicial. As medidas e confrontações dos imóveis e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos.

8) Fica o leiloeiro autorizado a, querendo, ofertar todos ou parte dos lotes de forma agrupada, permitindo, assim, a arrematação conjunta de lotes por um único arrematante (*art. 893 do CPC*). Poderá o leiloeiro atualizar o valor da avaliação. Também com fundamento no artigo 29 da

Resolução nº 236 do CNJ Conselho Nacional de Justiça, às despesas e os custos relativos a desmontagem, remoção, transporte patrimonial e transferência dos bens correrão por conta dos arrematantes.

9) O arrematante não poderá alegar desconhecimento das condições e características dos bens adquiridos. Em se tratando de unidade autônoma de vaga de garagem, deve ser observado o art. 1331, §1º do Código Civil, cabendo ao interessado consultar as normas previstas na Convenção do Condomínio, não sendo aceitas reclamações após o leilão.

10) Os ônus e débitos mencionados no presente edital devem ser considerados meramente informativos, prestando-se ao cumprimento do previsto no art. 886 do CPC, não acarretando obrigação do arrematante em suportar os mesmos. Eventuais restrições/limitações ao uso do bem arrematado (*a exemplo de restrições construtivas, ambientais, Usufruto Vitalício, dentre outras*) não se confundem com ônus e, por isso, permanecem mesmo após o leilão. Constitui obrigação do interessado verificar a existência de eventuais restrições. Alienação Fiduciária somente será baixada quando houver essa determinação nos autos do processo. Não havendo tal determinação, o arrematante assume eventual saldo devedor.

11) Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ITBI, ICMS, IRPF e/ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros.

12) Na hipótese de arrematação de veículo, ficam os interessados cientes que, para a transferência do veículo para o nome do arrematante, será necessária a desvinculação dos débitos com fato gerador anterior ao leilão, bem como o cancelamento de eventuais ônus e/ou bloqueios que recaiam sobre o veículo, para o que se faz necessário aguardar os trâmites legais, não tendo o Poder Judiciário e/ou leiloeiro qualquer responsabilidade pelas providências e prazos dos órgãos de trânsito e demais órgãos responsáveis, sendo de responsabilidade do arrematante acompanhar os procedimentos.

13) Em relação a eventuais créditos tributários, será aplicada a norma prevista no art. 130, §único do CTN, cabendo ao credor habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital. Em relação a eventuais créditos condominiais, será aplicada a norma prevista no art. 908, §1º do CPC, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital.

14) Forma de pagamento: A VISTA OU PARCELADO sendo que Lances à vista terão preferência, bastando igualar ao valor do último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa. O lance a prazo tem de superar o lance anterior, já o lance à vista basta igualar-se ao último lance a prazo e terá preferência.

Na arrematação parcelada deverá ser depositado, no mínimo **25% (vinte e cinco por cento)** do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em, no máximo, **30 (trinta)** em parcelas, mensais, devidamente corrigidas pela média da **Taxa INPC e IGP-DI e acrescidas de juros de 0,5% ao mês**. O vencimento da 1ª parcela ocorrerá 30 (trinta) dias após a realização da hasta pública. O arrematante que fizer uso da prerrogativa acima fica ciente de que, caso interrompa o pagamento das parcelas, implicará no automático vencimento das demais parcelas (considerando vencido o valor integral do débito na data de vencimento da parcela inadimplida). Caso o débito não seja quitado perderá os valores já depositados, em prol da execução, e deverá devolver os bens ao depositário público, sob pena do descumprimento de ordem judicial.

15) Em caso de realização de acordo, a hasta somente será suspensa se todas as demais despesas forem quitadas (custas, honorários contábeis, contribuição previdenciária, imposto de renda, etc).

16) É obrigação do arrematante abrir a conta judicial, conferir os dados da Guia de Pagamento e efetuar o pagamento da arrematação. A comissão do leiloeiro deverá ser depositada pelo arrematante em conta de titularidade do mesmo.

17) A simples oposição de embargos à arrematação por parte do réu ou de terceiros não é causa para desfazimento da arrematação.

18) Ficam os interessados cientes que na hipótese de desistência da arrematação em razão da oposição de embargos e/ou de qualquer outra medida que vise à nulidade ou desfazimento da arrematação, incluindo as hipóteses previstas no art. 903, §5º do CPC ou, ainda, nas hipóteses em que, mesmo não havendo desistência, a arrematação vier a ser declarada nula ou desfeita, será devida taxa de comissão no percentual de 2% sobre o valor da arrematação, sendo, em tal hipótese, caso já tenha sido paga a comissão, restituído para o arrematante à diferença (*se houver*). Assim, ao participar do leilão, o interessado adere a tal condição e reconhece que, mesmo quando há a desistência, nulidade ou desfazimento da arrematação, o percentual de comissão fixado é devido à medida de que o serviço prestado pelo leiloeiro não se resume a realização do leilão, sendo necessário executar diversos outros atos para fazer frente à nomeação, a exemplo da elaboração de minuta do edital, divulgação do leilão, visitação dos bens, dentre outros atos que geram despesas para o leiloeiro. No entanto, caso o desfazimento ou nulidade da arrematação ocorrer por culpa exclusiva do leiloeiro, será devida a restituição da integralidade da taxa de comissão recebida. Na hipótese em que, por qualquer motivo, foi determinada a restituição da taxa de comissão recebida (*no todo ou em parte*), o valor a ser restituído será corrigido pelo IPCA-E, devendo ser considerado/aplicado mesmo quando for negativo, sendo afastado qualquer outro índice de correção.

19) Informações podem ser obtidas com o leiloeiro, pelo telefone (41) 3385-4656 ou pelo site www.vmlleioes.com.br.

20) Visitação de bens móveis somente mediante contato prévio com o leiloeiro, sendo possível apenas na hipótese de os bens estarem sob a guarda e posse do leiloeiro. Não será permitida visita sem agendamento.

21) O presente edital pode ser impugnado no prazo de 05 (*cinco*) dias corridos, contados da publicação do mesmo (no site do leiloeiro www.vmlleioes.com.br ou *Jornal de Circulação ou Diário Oficial*), sob pena de preclusão.

22) Caso os Exequentes, Executados, Credores hipotecários ou fiduciários, cônjuges, coproprietários e terceiros interessados não sejam encontrados, notificados ou certificados por qualquer razão, da data de Praça e Leilão, quando da expedição das notificações respectivas, valerá o presente **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE PRAÇA E LEILÃO**. Presumem-se válidas as comunicações e intimações dirigidas ao endereço residencial ou profissional declinado na inicial. Se não tiverem procurador constituído nos autos do processo, serão intimados por qualquer outro meio idôneo, na forma do art. 889 do NCPC. Em caso de realização de acordo, a hasta somente será suspensa se todas as demais despesas forem quitadas (custas, honorários contábeis, contribuição previdenciária, imposto de renda, etc).

23) O prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos de expropriação, como embargos ou recursos, começará a contar após a Hasta Pública, independentemente de intimação. Para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e para que ninguém possa alegar ignorância, mandou o(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) que se expedisse o presente edital que deverá ser publicado resumidamente no JORNAL INDUSTRIA E COMERCIO e na integra no site www.vmlleioes.com.br e afixado na forma da Lei.

Cascavel-PR, 22 de outubro de 2024.

SAMANTHA BARZOTTO DALMINA

Juíza de Direito