



1ª VARA CÍVEL - FORO DE UNIÃO DA VITÓRIA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **LORIZETE TESSER (CPF/MF Nº 692.965.619-49)**; do coproprietário **AMARILDO ANDREOLA (CPF/MF Nº 552.080.889-91)**; bem como do credor hipotecário **BANCO BRADESCO S.A (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Luís Mauro Lindenmeyer Eche, da 1ª Vara Cível - Foro de União da Vitória, Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **RÉGIS KLEIN (CPF/MF Nº 088.465.119-30)**, em face de **LORIZETE TESSER (CPF/MF Nº 692.965.619-49)**, nos autos do **Processo nº 0007407-67.2021.8.16.0174**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 392 a 394 do Provimento nº 282/2018 (Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça/PR - TJPR) que disciplinam a Alienação em Leilão Judicial, assim como a Resolução nº 236/2016, CNJ e os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Área de Terras Rurais, Vargem Grande, Município de Paula Freitas/PR - **Descrição do Imóvel:** Uma área de terras rurais com 847.000,00 m², situada no lugar denominado Vargem Grande, Município de Paula Freitas, na comarca de União da Vitória, Estado do Paraná, com as seguintes medidas e confrontações: - ao Norte, numa extensão de 1.368,92 metros, com terras de Publio Bonin; ao Sul, numa extensão de 1.318,96 metros, com terras de Herdeiros de Narcísio Menegatti; ao Leste, medindo 524,50 metros, com terras de Antonio Garbado; e, ao Oeste, medindo 751,23 metros, com terras de Alcides de Oliveira.

Dados do Imóvel				
INCRA N°		724.076.010.707-3		
Matrícula Imobiliária n°		10.077		2º Registro de Imóveis da Comarca de União da Vitória/PR
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 15	25/09/2015	Hipoteca	-	Banco Bradesco S.A
R. 16	25/09/2015	Hipoteca	-	Banco Bradesco S.A
R. 17	01/12/2015	Hipoteca	-	Banco Bradesco S.A
R. 18	01/12/2015	Hipoteca	-	Banco Bradesco S.A
R. 19	25/04/2016	Hipoteca	-	Banco Bradesco S.A
R. 20	25/04/2016	Hipoteca	-	Banco Bradesco S.A
R. 26	25/06/2021	Penhora	Proc. nº 0003180-08.2017.8.16.0131	Banco Bradesco S.A
Av. 28	26/07/2022	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0007407-67.2021.8.16.0174	Régis Klein
R. 31	15.05.2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0007407-67.2021.8.16.0174	Régis Klein
R. 15	25/09/2015	Hipoteca	-	Banco Bradesco S.A

OBS 01: Foi deferida a penhora da cota parte de propriedade da executada Lorizete Tesser, em relação ao presente imóvel (Mov. 96.1), de modo que será realizado o leilão da integralidade dos bens nos termos do artigo 843 do CPC.



OBS 02: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, as Hipotecas registradas nos Registros nº 15, 16, 17, 18, 19 e 20 da Matrícula Imobiliária, serão extintas.

OBS 03: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 0003205-13.2022.8.16.0174) pela executada, objetivando a extinção da execução, sob o argumento da ausência de liquidez e certeza do título. Os embargos foram julgados parcialmente procedentes, para reconhecer o excesso de execução. Foi interposto Recurso de Apelação pela parte executada e Recurso Adesivo pela parte exequente, no qual na presente data encontram-se pendentes de julgamento.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 2.778.160,00 (Jan/2023 – Avaliação ao Mov. 130.2)

Valor de avaliação atualizado: R\$ 2.786.891,04 (Mai/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através da média dos índices do INPC e IGP-DI.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 735.681,94 (Ago/2022 – Mov. 99.1).

Valor da Causa: R\$ 677.449,64 (seiscentos e setenta e sete mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e sessenta e quatro centavos) acrescido das despesas, custas processuais, honorários advocatícios e atualizações pertinentes até a data do efetivo pagamento do débito.

02 - A 1ª praça terá início em 27 de junho de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 30 de junho de 2023, às 15 horas e 30 minutos. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 30 de junho de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 20 de julho de 2023, às 15 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% do valor da avaliação. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pela média dos índices do INPC e IGP-DI (Decreto nº 1544/1995). Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial do Paraná sob nº 21/335-L, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).



06 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, do CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal, gerada no <https://www.tjpr.jus.br/deposito-judicial>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão ou no prazo de 15 (quinze) dias mediante caução (Decisão – Mov. 150.1). Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido ao leiloeiro: nos casos de adjudicação ou de arrematação por descendente, ascendente ou cônjuge do devedor, o valor de 2,5% (dois e meio por cento), havendo transação, após designada arrematação e publicados os editais ou de pagamento da dívida, a comissão do leiloeiro será de 0,5% (meio por cento) do valor da transação/pagamento, a ser pago pelo executado, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão e Decisão Mov. 150.1 e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Será encargo do arrematante o recolhimento das custas referentes à expedição da Carta de Arrematação, cuja Guia poderá ser gerada por meio do site www.tjpr.jus.br, obedecendo aos seguintes passos: Guias de Recolhimento; Custas Processuais; Custas do 1º Grau; Preencher o formulário com os dados da Comarca “Ponta Grossa”, 1ª Secretaria do Cível e, no “tipo de custas”, incluir “Carta de arrematação, remissão e requisitório de pagamento”, preenchendo os demais dados e, incluindo no valor da causa o valor de arrematação do bem.

10 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, até a data da expedição da



respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega (artigo 908, §1º, do CPC, artigo 130, §1º, do CTN e artigo 396 Provimento nº 282/2018 (Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça/PR – TJPR).

14 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880 – CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º - CPC).

15 - Em caso de arrematação de bem imóvel ou veículos automotores ou outros bens dependentes de registro no órgão competente, para expedição da respectiva carta, o arrematante deverá recolher as custas referente à expedição da Carta de Arrematação, assim como comprovar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI (artigo 395, Provimento nº 282/2018, Normas da Corregedoria Geral da Justiça/PR – TJPR), para bens móveis, recolhimento da Guia para cumprimento do Mandado de Entrega.

16 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Venda Direta, estabelecendo-se um prazo de 60 dias, pelo valor de avaliação do bem. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo (artigo 881 do CPC).

17 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Francisco Rocha, 198 – Batel, Curitiba/PR, CEP: 80420-130, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

18 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Curitiba, 24 de maio de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. LUÍS MAURO LINDENMEYER ECHE
JUIZ DE DIREITO