



1ª VARA CÍVEL - FORO DE LONDRINA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **VALDO FAVORETO (CPF/MF Nº 223.021.319-91)**, e seu cônjuge, **SUELI APARECIDA MARDEGAN FAVORETO (CPF/MF Nº 330.340.879-34)**; do proprietário tabular **JOÃO FAVORETO (CPF/MF Nº 312.991.139-15)**, e seu cônjuge, **ROSINA PISSINATI FAVORETO (CPF/MF Nº 057.726.039-14)**; bem como os credores: **FINANCES FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA (CNPJ/MF Nº 82.526.104/0001-07)**, **BANCO DO BRASIL S.A (00.000.000/0391-36)**, **MOSAIC FERTILIZANTES DO BRASIL LTDA (CNPJ/MF Nº 61.156.501/0001-56**, atual denominação de CARGIL FERTILIZANTES S.A), e **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ (CNPJ/MF Nº 78.206.307/0001-30**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Bruno Régio Pegoraro, da 1ª Vara Cível - Foro de Londrina, 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 Monitória em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **BANCO SISTEMA S.A (CNPJ/MF Nº 76.543.115/0001-94)** em face de **VALDO FAVORETO (CPF/MF Nº 223.021.319-91)**, nos autos do **Processo nº 0012427-35.2001.8.16.0014**, 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: Rodovia Bela Vista do Paraíso – Alvorada do Sul, Santa Margarida, Bela Vista do Paraíso/PR - **Descrição do Imóvel:** CHACARÁ CANAÃ com 890m² de área construída, anteriormente descrita como, um imóvel agrícola denominado “Chácara Canaã” com 8,5 alqueires paulistas ou 20,57 ha., localizado a margem esquerda da rodovia Bela Vista do Paraíso – Alvorada do Sul, no distrito de Santa Margarida, do município e comarca de Bela Vista do Paraíso, compreendido dentro das seguintes divisas e confrontações: Partindo de um marco cravado na confrontação da margem esquerda da PR-72 que liga Bela Vista do Paraíso a Alvorada do Sul, com terras do lote remanescente Irmãos Martins segue em linha reta com rumo de 5°30’SE, em uma distância de 389,43 metros até outro marco, fazendo divisa em toda sua extensão com a margem esquerda da referida estrada. Deste deflete à direita e segue em linha reta com rumo de 71°00’NW, em uma distância de 568,76 metros até outro marco, fazendo divisa em toda sua extensão com terras de Antonio Luppi. Deste deflete à direita e segue em linha reta com rumo de 13°31’ NE, numa distância de 164,84 metros até outro marco fazendo divisa em toda sua extensão com terras de Antonio Ruma-chela. Deste deflete à esquerda segue em linha reta com ruma de 69°40’ NW, em uma distância de 134,48 metros até outro marco, fazendo divisa em toda sua extensão com o confrontante anterior. Deste deflete à direita e segue em linha reta com rumo de 15°45’ NE., em uma distância de 192,07 metros até outro marco, fazendo divisa em toda sua extensão com terras de Francisco W. Almeida Piraja (Fazenda Santana II). Deste deflete à direita e segue em linha reta com rumo de 70°32’ SE, em uma distância de 574,54 metros, fazendo divisa em toda sua extensão de terras de Irmãos Martins (remanescente do Sítio Irmãos Martins) até outro marco, onde tiveram início destas divisas.

Dados do Imóvel		
Incrá nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	1.464	Registro de Imóveis da Comarca de Bela Vista do Paraíso



Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 04	23/01/1996	Penhora	Proc. nº 0002046-75.1995.8.16.0014	Finances Factoring Fomento Comercial LTDA
R. 07	22/10/2002	Penhora	Proc. nº 0006517-84.1995.8.12.0002	Banco do Brasil S.A
Av. 12	27/10/2020	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 0039253-73.2016.8.16.0014	Ministério Público do Estado do Paraná
R. 13	09/11/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0012427-35.2001.8.16.0014	Banco Sistema S. A
R. 14	28/04/2021	Penhora	Proc. nº 0004002-92.1996.8.16.0014	Mosaic Fertilizantes do Brasil LTDA (Atual denominação de Cargil Fertilizantes S.A)

OBS 01: O terreno possui 2 (duas) casas em alvenaria, sendo uma com área construída de aproximadamente 80m² e a outra com aproximadamente 90m², além de 3 (três) barracões em alvenaria, sendo o primeiro com aproximadamente 180m² de área construída, o segundo com aproximadamente 240m² de área construída e o terceiro com aproximadamente 300m² de área construída, além de caixa d'água metálica com capacidade estimada em 5 mil litros e poço do tipo semiartesiano (Avaliação – Mov. 413 e 466).

OBS 02: Foi deferida a penhora do imóvel (Decisão – Mov. 220), em razão da Escritura Pública de Doação Pura e Simples, firmada entre o executado e o Sr. João Favoreto, e seu cônjuge, Sra. Rosina Pissinatti Favoreto. Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS 03: O usufruto em favor dos Srs. João Favoreto e Rosina Pissinatti Favoreto, prevista na Escritura Pública de Doação Pura e Simples, se encontra extinto nos termos do inciso I do artigo 1.410 do Código Civil, tendo em vista o óbito dos usufrutuários, na data de 18.09.2003 (Sr. João) e 29.07.2012 (Sra. Rosina).

OBS 04: O Executado impugnou a penhora que recaiu sobre o imóvel, objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade, por supostamente se tratar de bem de família. A impugnação foi acolhida. O Exequente interpôs Agravo de Instrumento (nº 0006391-18.2021.8.16.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi reformada, mantendo a penhora sobre o imóvel. Do acordo o Executado interpôs Recurso Especial, o qual foi inadmitido. Da r. Decisão foi interposto Agravo em Recurso Especial, o qual foi improvido. Trânsito em Julgado em 23.08.2022.

OBS 05: O executado impugnou o valor de avaliação, objetivando uma nova avaliação do bem, sob o argumento de que supostamente o Sr. Oficial de Justiça avaliou infimamente o imóvel. A impugnação não foi acolhida (Mov. 486). Contra a r. Decisão, foi interposto Agravo de Instrumento (nº 0033518-57.2023.8.16.0000), o referido recurso foi recebido sem efeito suspensivo e na presente data se encontra pendente de julgamento.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 4.114.000,00 (Ago/2022 – Avaliação – Mov. 413 e 466).

Valor de Avaliação das benfeitorias: R\$ 73.000,00 (Fev/2023 – Avaliação – Mov. 413 e 466).

Valor de Avaliação total do imóvel: R\$ 4.323.269,80 (Jul/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice IPCA-E.

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



Débito Exequendo: R\$ 1.010.736,01 (Jun/2023 – Mov. 503.2).

Valor da Causa: R\$ 2.463.719,28 (dois milhões, quatrocentos e sessenta e três mil, setecentos e dezenove reais e vinte e oito 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 no dia **05 de setembro de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 08 de setembro 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 08 de setembro de 2023 às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 28 de setembro 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 pelo índice IPCA-E. 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. O deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843, 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 30% à vista e o restante em até 15 (dias) mediante caução (Decisão – Mov. 511.1). 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, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, 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 à do 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). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 - 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).

16 - 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.

17 - 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).

18 - 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.

19 - 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, 31 de julho de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. BRUNO RÉGIO PEGORARO
JUIZ DE DIREITO