



2ª VARA CÍVEL - FORO DE CURITIBA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) dos bens imóveis abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **HELENA BAGGIO (CPF/MF Nº 914.076.729-91)**; do coproprietário: **ESPÓLIO DE ANERI FLORINDO BAGGIO** representado pela inventariante **HELENA BAGGIO**, ora executada; dos credores: **FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DO PARANÁ (CNPJ/MF Nº 76.416.940/0001-28)** e **BANCO DO BRASIL S.A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0495-22)**; bem como da terceira interessada: **BELA QUINTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 22.987.109/0001-05)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Letícia Zétola Portes, da 2ª Vara Cível - Foro de Curitiba, 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 Execução de Honorários Advocatícios, ajuizada por **VALMIR JORGE COMERLATTO (CPF/MF Nº 703.086.089-68)** em face de **HELENA BAGGIO (CPF/MF Nº 914.076.729-91)**, nos autos do **Processo nº 0005635-55.2011.8.16.0001**, 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 – IMÓVEIS:

LOTE 01 - Localização do Imóvel: Rua Itapuã, nº 1.114, Bancários – Pato Branco/PR, CEP: 85504-424 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel residencial com 397,23m² de área construída e 880m² de área total de terreno, anteriormente descrito, lote nº 13 da quadra nº 193, sito à Rua Itabira, na cidade de Pato Branco/PR, com a área de 880,00m², contendo uma casa de madeira, com a área total de 70,00m², confrontando: ao norte com o lote nº 12, com 20,00m; ao sul com a Rua Itabira, com 20,00m; ao leste com o lote nº 14, com 44,00m; ao oeste com a Rua Itapuã, com 44,00m.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			794900-0	
Matrícula Imobiliária nº			2.109	1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco/PR
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 25	17/04/2015	Penhora	Proc. nº 0000112-51.1997.8.16.0131	Fazenda Pública do Estado do Paraná
R. 25	17/04/2015	Penhora	Proc. nº 0000113-36.1997.8.16.0131	Fazenda Pública do Estado do Paraná
R. 25	17/04/2015	Penhora	Proc. nº 0000146-55.1999.8.16.0131	Fazenda Pública do Estado do Paraná
Av. 26	14/06/2019	Indisponibilidade	Proc. nº 0000500-75.2002.8.16.0131	Banco do Brasil S.A
Av. 27	03/10/2019	Indisponibilidade	Proc. nº 0006535-55.2019.8.16.0131	Banco do Brasil S.A
Av. 28	16/09/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 0005635-55.2011.8.16.0001	Valmir Jorge Comerlatto
Av. 29	29/09/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 0005635-55.2011.8.16.0001	Valmir Jorge Comerlatto
Av. 30	09/12/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 0005635-55.2011.8.16.0001	Valmir Jorge Comerlatto



OBS 01: O imóvel é composto por uma pequena sala, área de serviços, cozinha, sala de estar e sala de jantar, 03 (três) quartos, uma suíte, banheiro, ainda, na parte inferior há uma ampla sala com banheiro e vaga de garagem para dois veículos (Avaliação ao Mov. 15.2 da Carta Precatória nº 0000363-58.2023.8.16.0131). Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS 02: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pela executada, objetivando o reconhecimento da impenhorabilidade do imóvel, sob o argumento que supostamente se trata de bem de família. Referido incidente não foi acolhido (Decisão mov. 566.1). Da r. decisão não houve recurso.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 2.250.000,00 (Abr/2023 – Avaliação ao Mov. 15.2 da Carta Precatória nº 0000363-58.2023.8.16.0131). 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).

LOTE 02 - Localização do Imóvel: Lote nº 54-A do Núcleo 4 das Águas, Fazenda Patoeste – Pato Branco/PR - **Descrição do Imóvel:** Um lote de terreno com 42.007 m², anteriormente descrito como lote nº 54-A, retificado do lote nº 54-A, do núcleo 4 das águas, Pato Branco/PR, contendo a área de 42.007,00m², sem benfeitorias, dentro dos limites e confrontações: Descrição da parcela - Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice IICY-P-0078, de coordenadas Lat: -52º40'56,513". Long: -26º00'22,565", deste segue pelas margens do Celso Santo Marcante e Outros, com os seguintes azimutes e distâncias: 134º27' e de 13,01m até o vértice IICY-M-0098, de coordenadas Lat: -52º40'56,179" Long: -26º00'22,861", deste segue confrontando com Celso Santo Marcante e outros, com os seguintes azimutes e distâncias: 134º28' e de 216,01m até a vértice IICY-M-0097 de coordenadas Lat: -52º40'50,637" Long: 26º00'27,778" deste segue confrontando com Celso Santo Marcante e outros com os seguintes azimutes e distâncias: 238º05' e de 169,08m até a vértice IICY-M-0096, de coordenadas Lat: 52º40'55,797" Long: -26º00'30,682" deste segue confrontando com Celso Santo Marcante e outros, com os seguintes azimutes e distâncias 229º53' e de 83,34m até o vértice IICY-M-0095, de coordenadas Lat: -52º40'58,089" Long: -26º00'32,427" deste segue confrontando com Celso Santo Marcante e outros, com os seguintes azimutes e distâncias: 306º47' e de 110,8m até o vértice IICY-M-0094, de coordenadas Lat: -52º41'01,279" Long: -26º00'32,271" deste segue confrontando com Celso Santo Marcante e outros, com os seguintes azimutes e distâncias: 308º31' e de 9,92m até o vértice IICY-P-0072 de coordenadas Lat: -52º41'01,558" Long: 26º00'30,070" deste segue pelas margens do RIO CHOPIM, com os seguintes azimutes e distâncias: 36º45' e de 43,24m até o vértice IICY-P-0073, de coordenadas Lat: -52º41'00,628" Long: -26º00'28,944" deste segue pelas margens do RIO CHOPIM com os seguintes azimutes e distâncias: 35º22' e de 58,14m até o vértice IICY-P-0074, de coordenadas Lat: -52º40'59,417" Long: -26º00'27,404" deste segue pelas margens do RIO CHOPIM, com os seguintes azimutes e distâncias: 37º34' e de 23,39m até o vértice IICY-P-0075, de coordenadas Lat: -52º40'58,905" Long: -26º00'26,801" deste segue pelas margens do RIO CHOPIM, com os seguintes azimutes e distâncias: 28º11' e de 58,04m até o vértice IICY-P-0076, de coordenadas Lat: -52º40'57,919" Long: -26º00'25,139" deste segue pelas margens do RIO CHOPIM, com os seguintes azimutes e distâncias: 26º24' e de 55,36m até o vértice IICY-P-0077, de coordenadas Lat: -52º40'57,034" Long: -26º00'23,528" deste segue pelas margens do RIO CHOPIM, com os seguintes azimutes e distâncias: 26º02' e de 32,98m até o vértice IICY-P-0078 ponto inicial da descrição deste perímetro.



Dados do Imóvel

INCRA nº	722.120.004.324	
Matrícula Imobiliária nº	49.500	1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco/PR

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 03	16/09/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0005635-55.2011.8.16.0001	Valmir Jorge Comerlatto
Av. 04	29/09/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0005635-55.2011.8.16.0001	Valmir Jorge Comerlatto
Av. 05	09/12/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0005635-55.2011.8.16.0001	Valmir Jorge Comerlatto

OBS 01: A penhora deferida no Mov. 495.1 está pendente de registro na Matrícula Imobiliária.

OBS 02: O imóvel se encontra registrado no Cadastro Ambiental Rural (CAR) sob o nº PR-4118501-4EFC6D1DF5EC4454BD5A9A111EB3B17B, sendo que no referido cadastro, consta a área total de Preservação Permanente 3,0503ha, a área total de Preservação Permanente em área consolidada 0,0878, bem como, a área de Preservação Permanente em área Remanescente em Vegetação Nativa 2,8943ha e 3,4188ha de área total de remanescentes de vegetação nativa.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 320.500,00 (Abr/2023 – Avaliação ao Mov. 15.1 da Carta Precatória nº 0000363-58.2023.8.16.0131). 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).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS: Foi instaurado um Incidente de Desconsideração Inversa da Personalidade Jurídica (Processo nº 0023019-45.2022.8.16.0001), objetivando a inclusão no polo passivo da presente ação a empresa Bela Quinta Empreendimentos imobiliários Ltda. Referido incidente na presente data, se encontra pendente de julgamento.

Débito Exequendo: R\$ 786.634,46 (Jul/2023 – Mov. 569.2).

Valor da Causa: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), 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 **20 de outubro de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 23 de outubro 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 23 de outubro de 2023 às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 14 de novembro 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 <https://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. 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: pelo executado, no caso de acordo e remição, o valor de 2% (dois por cento) sobre o Laudo de Avaliação; e pelo exequente, nos casos de adjudicação ou transação entre as partes, o valor de 1% (um por cento), 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



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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, 21 de setembro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. LETÍCIA ZÉTOLA PORTES
JUÍZA DE DIREITO