



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **SANDRO GARCIA DE NAPOLI (CPF/MF Nº 592.829.089-68)**, e seu cônjuge, se casado for; dos coproprietários: **STEVAN BUENO NAPOLI (CPF/MF Nº 003.958.239-60)**, **MARCIA MARIA SLEUTJES BOSMULLER (CPF/MF Nº 882.310.209-00)**, e seu cônjuge **RICHARD GERALDO BOSMULLER (CPF/MF Nº 830.351.929-87)**; dos Credores Hipotecários: **BANCO DO BRASIL S.A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/1635-70)**, **COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL CASTROLANDA LTDA (CNPJ/MF Nº 76.108.349/0001-03)** e **BANCO BRADESCO S.A. (CNPJ/MF Nº 60.746.948/0001-12)**; bem como os credores: **BANCO SISTEMA S.A (CNPJ/MF Nº 76.543.115/0001-94)**, **COMERCIO DE DERIVADOS DE PETROLEO SAO JOSE LTDA (CNPJ/MF Nº 75.674.424/0001-00)**, **BANCO DE LAGE LANDEN BRASIL S.A. (CNPJ/MF Nº 05.040.481/000182)**, **BANCO CNH INDUSTRIAL CAPITAL S/A (CNPJ/MF Nº 02.992.446/0001-75)**, **EMPRESA BRASILEIRA DE PESQUISA AGROPECUARIA (CNPJ/MF Nº 00.348.003/0080-14)**, **FABIO KENJI SHIOKAWA (CPF/MF Nº 817.774.429-15)** e **EDISON JOSE IUCKSCH (CPF/MF Nº 577.726.579-00)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Leila Aparecida Montilha, da Vara Cível - Foro de Castro, 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 Cédula Rural Hipotecária ajuizada por **BANCO DO BRASIL S.A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0485-50)** em face de **SANDRO GARCIA DE NAPOLI (CPF/MF Nº 592.829.089-68)** nos autos do **Processo nº 0000354-12.2000.8.16.0064**, 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 - BEM: **IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Invernada do Meio, situado na Fazenda Cunhaporanga, Castro/PR – CEP: 84193-850 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Terreno rural denominado Invernada do Meio, situado na Fazenda Cunhaporanga, município de Castro, com 37,8ha ou 37.800m² de área de terreno (correspondente à metragem destacada da área maior de 200 alqueires paulistas), limitando-se ao Norte, com o ribeirão Santo Anselmo; ao Oeste com Ênio Carneiro Napolí; ao Sul, com ribeirão Cunhaporanga; e a Leste com José de Napolí.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	706.019.023.333-6	
Matrícula Imobiliária nº	12.875	Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Castro/PR

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 07	18/11/1998	Hipoteca	-	Banco do Brasil S.A
R. 08	19/08/1999	Hipoteca	-	Banco do Brasil S.A
R. 09	19/08/1999	Hipoteca	-	Banco do Brasil S.A
R. 10	04/10/2000	Penhora	Proc. nº 0000087-40.2000.8.16.0064	Banco do Brasil S.A
R. 11	04/10/2000	Penhora Exequenda	Proc. nº 0000354-12.2000.8.16.0064	Banco do Brasil S.A
R.14	19/09/2002	Hipoteca	-	Banco Bradesco S.A.
R. 15	03/10/2002	Hipoteca	-	Cooperativa Agroindustrial Castrolanda Ltda





R. 16	12/01/2004	Hipoteca	-	Banco do Brasil SA
R. 17	24/06/2004	Hipoteca	-	Banco Bradesco S.A.
R. 18	17/09/2004	Hipoteca	-	Banco Bradesco S.A.
R. 19	17/06/2006	Hipoteca	-	Banco Bradesco S.A.
R. 20	28/07/2005	Hipoteca	-	Cooperativa Agroindustrial Castrolanda Ltda
R. 21	28/07/2005	Hipoteca	-	Cooperativa Agroindustrial Castrolanda Ltda
R. 22	28/07/2005	Hipoteca	-	Cooperativa Agroindustrial Castrolanda Ltda
R. 23	06/09/2005	Hipoteca	-	Cooperativa Agroindustrial Castrolanda Ltda
R. 24	06/09/2005	Hipoteca	-	Cooperativa Agroindustrial Castrolanda Ltda
R. 25	06/09/2005	Hipoteca	-	Cooperativa Agroindustrial Castrolanda Ltda
R. 26	07/10/2005	Hipoteca	-	Cooperativa Agroindustrial Castrolanda Ltda
R. 27	07/10/2005	Hipoteca	-	Cooperativa Agroindustrial Castrolanda Ltda
R. 28	07/10/2005	Hipoteca	-	Cooperativa Agroindustrial Castrolanda Ltda
R. 29	24/09/2007	Penhora	Proc. nº 0000534-52.2005.8.16.0064	Banco Sistema S.A
R. 38	07/08/2013	Penhora	Proc. nº 0001922-36.2012.8.16.0064	Cooperativa Agroindustrial Castrolanda Ltda
R. 41	16/12/2015	Penhora	Proc. nº 0005959-79.2013.8.16.0064	Comercio de Derivados de Petróleo São Jose Ltda
R. 42	29/04/2016	Penhora	Proc. nº 0003076-96.2012.8.16.0064	Banco de Lage Landen Brasil S.A
R. 43	10/06/2017	Penhora	Proc. nº 00001723-89.2010.8.16.0064	Banco CNH Industrial Capital S.A
R. 47	19/08/2019	Penhora	Proc. nº 0003402-27.2010.8.16.0064	Banco Bradesco S.A.
R. 50	07/07/2020	Penhora	Proc. nº 0003403-12.2010.8.16.0064	Banco Bradesco S.A.
R. 53	06/05/2021	Penhora	Proc. nº 5006749-35.2011.4.04.7009	Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária
Av. 55	22/02/2022	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0009826-34.2020.8.16.0194	Fabio Kenji Shiokawa
R. 56	07/03/2022	Penhora	Proc. nº 0002027-20.2012.8.16.0064	Cooperativa Agroindustrial Castrolanda Ltda
R. 58	13/10/2022	Penhora	Proc. nº 0000900-57.2006.8.16.0064	Banco Sistema S/A
R. 72	30/07/2024	Penhora	Proc. nº 0001588-09.2012.8.16.0064	Edison José lucksh

OBS.01: Conforme descrição da correspondente matrícula imobiliária, o imóvel objeto do Leilão encontra-se localizado em área maior correspondente à 200 alqueires paulistas. Assim, será leilado 378.000m², equivalente a 37,8ha de propriedade do executado descrita no registro nº 3, tendo em vista que a penhora do bem (Mov. 1.9), e a avaliação foram realizadas nessa proporção (Mov. 108.15).

OBS.02: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, as Hipotecas registradas na correspondente Matrícula Imobiliária, serão extintas.





OBS.03: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 0000352-42.2000.8.16.0064), objetivando o reconhecimento de nulidade da hipoteca, bem como da penhora, sob o argumento de nulidade do título extrajudicial. Os Embargos foram julgados parcialmente procedentes, determinando a nulidade das cláusulas de capitalização mensal de juros e incidência da comissão de permanência para o período do inadimplemento, e em sede recursal foi reformada a r. Decisão permitindo a capitalização de juros.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (FRAÇÃO IDEAL): R\$ 8.089.360,30 (Abr/2023 – Laudo de Avaliação ao Mov. 108.15).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO (FRAÇÃO IDEAL): R\$ 8.509.933,77 (Fev/2025). 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, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 1.122.289,30 (Jun/2024 – Mov. 193.2).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **25 de abril de 2025, às 15 horas e 30 minutos**, e se encerrará no dia **28 de abril de 2025, às 15 horas e 30 minutos**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subseqüentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 28 de abril de 2025, às 15 horas e 30 minutos**, e se encerrará em **20 de maio de 2025, às 15 horas e 30 minutos**.

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). **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 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pela média dos índices do INPC e IGP-DI (Decreto nº 1544/1995) e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: 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).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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).





06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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).

07 – QUOTA-PARTE: 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, CPC).

08 – PAGAMENTO: 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).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: 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 PIX, 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).

10 – CUSTAS: 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. A Guia referente às custas 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 “Castro”, Escrivania do Cível e da Fazenda Pública 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.

11 – FRAUDE EM LEILÃO: 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, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o 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.

12 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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).

13 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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.

14 – PLURALIDADE DE CREDORES: 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).

15 – PRORROGAÇÃO: 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).

16 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: 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).

17 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

18 – VENDA DIRETA: 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 90 dias, pelo valor de avaliação do bem. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

19 – 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





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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.

20 – PUBLICAÇÃO: 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 fevereiro de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. LEILA APARECIDA MONTILHA
JUÍZA DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

