



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **PEDRO GUSZAKI (CPF/MF Nº 253.099.949-04)**, e seu cônjuge **SUELI APARECIDA GUSZAKI (CPF/MF Nº 885.503.209-78)**, ora coproprietária; do coproprietário: **OSIEL DO NASCIMENTO (CPF/MF Nº 965.059.239-34)**; dos proprietários tabulares: **RAYMUNDO DALCOL (CPF/MF Nº DESCONHECIDO)**, **ORLANDO GRADOWSKI (CPF/MF Nº DESCONHECIDO)**, **YOLANDA GRADOWSKY BITTENCOURT (CPF/MF Nº 152.906.698-09)**, **LEYLA BITTENCOURT DE CARVALHO (CPF/MF Nº 157.001.908-85)** e **LEVY RIBEIRO BITTENCOURT JUNIOR (CPF/MF Nº 010.773.767-15)**; dos credores: **MARIOGÁS COMÉRCIO E TRANSPORTE LTDA (CNPJ/MF Nº 01.922.668/0001-59)**, **MUNICÍPIO DE GUARATUBA (CNPJ/MF Nº 76.017.474/0001-08)**; bem como dos terceiros interessados: **EDIFÍCIO MARABU (CNPJ/MF Nº 02.927.342/0001-87)**, **SORAYA CRISTINA DO VALLE (RG Nº 5.319.540-7)**, **EDUARDO GUSZAKI (CPF/MF Nº 023.193.219-77)**, e seu cônjuge **ANA ELISE DE BORBA ARAUJO GUSZAKI (CPF/MF Nº 043.200.609-54)** e **ROBERTO GUSZAKI (CPF/MF Nº 024.961.549-50)**, e seu cônjuge **JULIANA TELES DE SOUZA GUSZAKI (CPF/MF Nº 050.339.379-79)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Giovanna De Sá Rechia, da Vara Cível – Foro de Guaratuba, 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 Alugueres e Acessórios, ajuizada por **SILVINO DA COSTA MENDES (CPF/MF Nº 047.246.409-44)** em face de **PEDRO GUSZAKI (CPF/MF Nº 253.099.949-04)**, nos autos do **Processo nº 0002107-24.2003.8.16.0088**, e foi designada a venda dos bens abaixo descritos 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 - BENS: LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Avenida Ivaí, nº 586, Piçarras, Guaratuba/PR – CEP: 83280-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel com 200m² de área construída e 420m² de área de terreno, anteriormente descrito como lote de terreno sob nº 08, da quadra nº 332, da planta Bairro Piçarras, medindo 14 metros de frente para a Avenida Ivaí, por 30 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote, do lado esquerdo fazendo esquina com Avenida Guarani, tendo 14 metros nas linha de fundos onde confronta com o lote nº 11, com a área total de 420m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	2.325	Registro Geral de Imóveis de Guaratuba

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 06	28/07/2008	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0002107-24.2003.8.16.0088	Silvino da Costa Mendes
Av. 09	06/09/2012	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0003582-34.2011.8.16.0088	Mariogas Comércio e Transportes Ltda





OBS.01: A penhora deferida no Mov. 230.1 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS.02: Foram opostos Embargos de Terceiro (nº 0001875-79.2021.8.16.0088), pelo Sr. Osiel do Nascimento, objetivando o cancelamento da averbação de existência de ação na Matrícula imobiliária, sob o argumento de que o embargante é proprietário do imóvel e que supostamente se trata de bem de família. Os embargos foram julgados improcedentes, sendo mantida a penhora do imóvel.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 960.031,80 (Out/2022 – Laudo de Avaliação ao mov. 281.2 – Homologação ao mov. 314.1).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.030.301,56 (Ago/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do da média dos índices do INPC e IGP-DI.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Avenida 29 de Abril, nº 1038, Loja nº 03, do Edifício Marabú, Guaratuba/PR – CEP: 83280-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Loja nº 03, localizado no andar térreo do Edifício Marabú, situado à Avenida 29 de Abril, esquina com a Rua Padre Bento, na cidade, município e comarca de Guaratuba. Tendo 41,37m² de área privativa, 3,76m² de área de circulação, 45,13m² de área total, correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 15,57m² do terreno.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	20.324	Registro Geral de Imóveis de Guaratuba

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 03	25/06/2008	Usufruto	-	Pedro Guszaki e Sueli Aparecida Guszaki
R. 05	17/08/2011	Penhora Exequenda	Proc. nº 0002107-24.2003.8.16.0088	Silvino da Costa Mendes

OBS.01: Foi declarada a fraude à execução, conforme averbação nº 04, referente a doação realizada pelo executado em favor de Eduardo Guszaki e Ana Elise de Borba Araujo Guszaki, registrada sob nº 02 na Matrícula Imobiliária, de modo que será realizado o Leilão da propriedade do bem.

OBS.02: No imóvel funciona parte de uma sorveteria (Bonatti Sorvetes), conforme auto de avaliação ao Mov. 271.1.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 300.000,00 (Set/2022 – Auto de Avaliação ao mov. 271.1 – Homologação ao mov. 314.1).





VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 319.479,49 (Ago/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice da média dos índices do INPC e IGP-DI.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

LOTE 03 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Avenida 29 de Abril, nº 918, Guaratuba/PR – CEP: 83280-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Lote de terreno nº 03, da Quadra nº 09, da Planta Geral da cidade, município e comarca de Guaratuba, medindo 11 metros de frente para a avenida 29 de Abril, por 40 metros de fundos, formando a área de 440m², contendo as seguintes confrontações: fundos com o lote nº 08, lateral direita com o lote nº 02, lateral esquerda com o lote nº 04.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	37.364	Registro Geral de Imóveis de Guaratuba

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 03	03/08/2021	Penhora	Proc. nº 0005719-18.2013.8.16.0088	Município de Guaratuba

OBS.01: A penhora deferida no Mov. 230.1 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS.02: Foi deferida a penhora do bem, em razão da Escritura Pública de Compra e Venda e Cessão de Direitos Hereditários firmado entre os proprietários tabulares e o executado (Mov. 128.2 a 128.4).

OBS.03: No imóvel funciona a Churrascaria Guara Grill, conforme auto de avaliação ao Mov. 275.1.

OBS.04: Foi ajuizada Ação de Usucapião (Processo nº 0001824-10.2017.8.16.0088), pelo Sr. Eduardo Guszaki e seu cônjuge Ana Elise Borba Araujo Guszaki e Roberto Guszaki e seu cônjuge Juliana Telles de Souza Guszaki, objetivando a declaração do domínio em favor dos autores, sob o argumento de que possuem a posse do imóvel. A referida ação encontra-se pendente de julgamento.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.500.000,00 (Set/2022 – Auto de Avaliação ao mov. 275.1 – Homologação ao mov. 314.1).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.597.397,45 (Ago/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice da média dos índices do INPC e IGP-DI.





DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

LOTE 04 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Moisés Henrique de Carvalho, nº 2914, Guaratuba/PR – CEP: 83280-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel com 480m² de área de terreno, anteriormente descrito como lote de terreno nº 14, da quadra nº 329, situado no município e comarca de Guaratuba, medindo 12 metros de frente para a Rua Moisés Henrique de Carvalho, por 40 metros de extensão, da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando pelo lado direito, de quem da rua observa o imóvel, com o lote nº 13, no lado esquerdo com o lote nº 15 e, na linha de fundos, onde mede 12 metros, confronta com o lote nº 23.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	58.190	Registro Geral de Imóveis de Guaratuba

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 05	09/08/2022	Penhora	Proc. nº 0000424-48.2023.8.16.0088	Município de Guaratuba

OBS.01: O imóvel é composto por 2 (duas) casas de alvenaria. A casa principal possui 4 (quatro) quartos, banheiro, sala, cozinha, garagem e lavanderia. A casa na frente do terreno possui 2 (dois) quartos, banheiro, sala e cozinha (Auto de avaliação ao Mov. 363.3).

OBS.02: A penhora deferida no Mov. 230.1 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 400.000,00 (Abr/2025 – Auto de Avaliação ao mov. 363.3 – Homologação ao mov. 379.1). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice da média dos índices do INPC e IGP-DI.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA OS LOTE 02 E 03:

OBS.: O executado impugnou os valores de avaliações, objetivando uma nova avaliação dos bens, sob o argumento de que supostamente o Oficial de Justiça avaliou infiamente os imóveis. A impugnação não foi acolhida e os valores de avaliações foram homologados (Decisão ao Mov. 314.1).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 3.160.031,80.





VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 3.347.178,50 (Ago/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através da média dos índices do INPC e IGP-DI.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 2.984.708,12 (Dez/2024 - Mov. 351.2).

VALOR DA CAUSA: R\$ 10.322,21 (dez mil, trezentos e vinte e dois reais e vinte e um centavos), acrescido das despesas, custas processuais, honorários advocatícios e atualizações pertinentes até a data do efetivo pagamento do débito.

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **05 de dezembro de 2025, às 16 horas, e se encerrará no dia 08 de dezembro de 2025, às 16 horas.** 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 dezembro de 2025, às 16 horas, e se encerrará em 18 de dezembro de 2025, às 16 horas.**

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 pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, 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 “Foro de Guaratuba”, Escritania 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.

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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), 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 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.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Curitiba, 16 de outubro de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. GIOVANNA DE SÁ RECHIA
JUÍZA DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

