



3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - FORO DE LONDRINA – TJ/PR

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) dos direitos do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **RENAN AUGUSTO NEVES DA SILVA (CPF/MF Nº 106.648.599-25)** e seu cônjuge, se casado for; da credora fiduciária: **CAIXA ECONOMICA FEDERAL (CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04)**; bem como do terceiro interessado: **MUNICIPIO DE LONDRINA (CNPJ/MF Nº 75.771.477/0001-70)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Rosângela Faoro, do 3º Juizado Especial 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 de Execução por Quantia Certa de Título Executivo Extrajudicial, ajuizada por **CONDOMINIO RESIDENCIAL PARQUE LIMA (CNPJ/MF Nº 35.140.232/0001-20)** em face de **RENAN AUGUSTO NEVES DA SILVA (CPF/MF Nº 106.648.599-25)** nos autos do **Processo nº 0006449-08.2023.8.16.0014**, e foi designada a venda dos direitos 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: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Elpidio Ignácio Simões, nº 277 - Apartamento nº 401 do Condomínio Residencial Parque Lima - Conjunto Habitacional José Garcia Molina - Londrina/PR – CEP: 86080-540 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 401 (quatrocentos e um), situado no 4º pavimento, do Bloco 05, do Parque Lima, na cidade de Londrina/PR, na Rua Elpidio Ignácio Simões, nº 277. Tendo 47,7m² de área privativa coberta; 11,0778 m² de área comum coberta; 58,7778m² de subtotal de área coberta; 10,58m² de vaga de estacionamento descoberta; 26,0705m² de circulação de veículos e pedestres descoberta; 36,6505m² de subtotal de área descoberta; 0,4044m² de área construída à título precário; 18,7529m² de área comum descoberta; 114,5856m² de área real total; 0,011557635 de fração ideal do solo; 74,9473m² de cota do terreno, dentro das divisas e confrontações descritas na correspondente matrícula imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	102.560	2º Serviço Registral da Comarca de Londrina/PR

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 01	12/02/2020	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal

OBS.01: O apartamento possui direito à utilização de vaga de estacionamento descoberta nº 94, que comporta um veículo tipo passeio (Matrícula Imobiliária).

OBS.02: A penhora dos direitos deferida no Mov. 53.1, está pendente de registro na matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.





OBS.03: Há Alienação Fiduciária averbada sob o nº 01 na referida Matrícula Imobiliária em favor da Caixa Econômica Federal, sendo que o saldo devedor perfaz o montante de R\$ 124.880,36 (Mar/2025 – Mov. 173.1). O saldo devedor da Alienação Fiduciária será pago com o valor da Arrematação (Decisão de Mov. 150.1).

OBS. 04: O valor base da 2ª Praça, será o da diferença entre o valor atualizado do imóvel (R\$ 195.126,74 - Set/2025) e o saldo devedor da Alienação Fiduciária (R\$ 124.880,36 - Mar/2025), o que corresponde a R\$ 70.246,38. Assim, será aplicado o deságio de 60% apenas sobre a referida diferença, acrescido do saldo devedor da Alienação Fiduciária, o que resultará no valor final de R\$ 167.028,19. O saldo devedor da Alienação Fiduciária será pago com o valor da Arrematação, conforme r. Decisão de Mov. 150.1.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 195.000,00 (Jul/2025 – Mov. 182.2 – Homologação ao Mov. 198.1).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 195.126,74 (Set/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através da média dos índices do INPC e IGP-DI.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 450,04 (Abr/2025) referente aos débitos tributários. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL: R\$ 5.295,38 (Set/2025). Os débitos condominiais são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

VALOR DA CAUSA: R\$ 4.453,14 (quatro mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e quatorze 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 **24 de novembro de 2025, às 15 horas, e se encerrará no dia 27 de novembro de 2025, às 15 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**, considerando-se o valor base para o Leilão (**OBS. 04**), iniciando-se em **27 de novembro de 2025, às 15 horas, e se encerrará em 17 de dezembro de 2025, às 15 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 R\$ 167.028,19 (**OBS. 04** e 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 – ARREMATACÃO 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: em caso de adjudicação, 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte exequente; em caso de remição, 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte executada; em caso de acordo entre as partes, 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelas partes, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão e Decisão de Mov. 150.1, 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 “Londrina”, 3º Juizado Especial 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 60 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.

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, 1 de outubro de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. ROSÂNGELA FAORO
JUÍZA DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

