



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA
FORO CENTRAL DE LONDRINA
10ª VARA CÍVEL DE LONDRINA - PROJUDI
Avenida Duque de Caxias, 689 - Anexo I, 6º And - Caiçaras
Londrina/PR - CEP: 86.015-902 - Fone: 3029-3384**

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO

AUTOS: 0056094-65.2024.8.16.0014

TIPO AÇÃO: AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

COMARCA: LONDRINA/PR

VARA: 10º VARA CÍVEL DE APUCARANA – PROJUDI

EXECUTADO(s):

ARTENGE CONSTRUÇÕES CIVIS S.A	CPF/CNPJ:	78.609.682/0001-21
--------------------------------------	------------------	---------------------------

EXEQUENTE(s):

CONDOMINIO RESIDENCIAL BELLA FONTE	CPF/CNPJ:	13.432.199/0001-79
---	------------------	---------------------------

LEILOEIRO: SIDNEY BELARMINO FERREIRA JUNIOR – JUCEPAR 19/309-L

SITE DO LEILOEIRO: www.sfleiloes.com.br

1. DADOS DO LEILÃO

PERCENTUAL VALOR 1º LEILÃO: Valor da avaliação

PERCENTUAL DESCONTO 2º LEILÃO: 50%

BEM(NS):

VAGA DE GARAGEM – PR – 76.414 1º CRI de Londrina - PR	1º Leilão	2º Leilão
MATRÍCULA N°: 76.414 1º CRI de Londrina - PR <i>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Vaga de Garagem nº 114, situada no subsolo, do Residencial Bella Fonte, localizado à Rua José Manoel de Souza nº 211, desta cidade, com a área real total de 15,1377 m², sendo 12,50 m² de área real privativa, 2,6377 m² de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo a garagem uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,08400%, confrontando-se: "Ao norte com a vaga de garagem nº 115; ao sul com a vaga de garagem nº 113; a leste com a parede do subsolo; e a oeste com a circulação"...</i>	R\$ 45.000,00 20/01/2026 10:00H	R\$ 22.500,00 30/01/2026 14:00H
DEMAIS INFORMAÇÕES CONSTANTE NA MATRÍCULA 76.414 1º CRI DE LONDRINA - PR		

OBS: em caso de copropriedade, desconto em segundo leilão recai exclusivamente sobre cota-parte pertencente ao executado.

VALOR DA AVALIAÇÃO: Mov. 593

DATA DA PENHORA: 04/12/2024

OBS: *Nos termos do artigo 1339, parágrafo 2º do Código Civil "...É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral e também pelo Artigo 1.331,parágrafo 1º do Código Civil "...§ 1º. As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios,*

salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

ÔNUS:

Av.10/76.414: Indisponibilidade dos bens de ARTENGE CONSTRUÇÕES CIVIS S.A, referente ao processo nº 0021320-14.2021.8.16.0014, da 1ª Vara de Execuções Fiscais de Londrina-PR, averbada em 23/02/2024.

Av.11/76.414: Indisponibilidade dos bens de ARTENGE CONSTRUÇÕES CIVIS S/A, referente ao processo nº 0007025-09.2018.8.16.0165, do Juizado Especial Cível/Criminal e da Fazenda Pública de Telêmaco Borba-PR, averbada em 02/04/2024.

Av.12/76.414: Indisponibilidade dos bens de ARTENGE CONSTRUÇÕES CIVIS S.A, referente ao processo nº 0003531-51.2022.8.16.0148, da Vara Cível e da Fazenda Pública, Juizado Especial Cível e da Fazenda Pública de Rolândia-PR, averbada em 10/07/2024.

Av.13/76.414: Indisponibilidade dos bens de ARTENGE CONSTRUÇÕES CIVIS S.A, referente ao processo nº 0014809-29.2023.8.16.0014, da 10ª Vara Cível de Londrina-PR, averbada em 22/07/2024.

Av.14/76.414: Indisponibilidade dos bens de ARTENGE CONSTRUÇÕES CIVIS S.A, referente ao processo nº 0064248-82.2018.8.16.0014, da 1ª Vara Cível de Londrina-PR, averbada em 25/09/2024.

Av.15/76.414: Indisponibilidade dos bens de ARTENGE CONSTRUÇÕES CIVIS S.A, referente ao processo nº 0035290-81.2021.8.16.0014, da 4ª Vara Cível de Londrina-PR, averbada em 07/10/2024.

Av.16/76.414: Indisponibilidade dos bens de ARTENGE CONSTRUÇÕES CIVIS S.A, referente ao processo nº 0022137-44.2022.8.16.0014, do 5º Juizado Especial Cível e Criminal e da Fazenda Pública de Londrina-PR, averbada em 30/10/2024.

DEPÓSITO: Referido bens se encontram depositados com o exequente

O depositário(a) fica obrigado(a) a permitir a eventuais interessados o acesso aos bens, em horário comercial, após a publicação do edital.

VALOR DA CAUSA: N/D

VALOR DA DÍVIDA: MOV. 85

ENCERRAMENTO DO 1º LEILÃO: 20/01/2026 às 10h00

ENCERRAMENTO DO 2º LEILÃO: 30/01/2026 às 14h00

LANCE MÍNIMO 1º LEILÃO: VALOR DA AVALIAÇÃO

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: 50% DE DESCONTO SOBRE VALOR DA AVALIAÇÃO

Advertência: Caso o leilão não seja realizado na data designada por motivo superveniente, fica automaticamente designado o primeiro dia útil subsequente para sua realização. Os lances ofertados são irretratáveis, sem direito ao arrependimento. Fica o leiloeiro autorizado a, querendo, ofertar todos ou parte dos lotes de forma agrupada, tendo como lance mínimo a soma do valor dos lotes individuais, permitindo, assim, a arrematação conjunta de lotes por um único arrematante (art. 893 do CPC). Poderá o leiloeiro atualizar o valor da avaliação, caso seja necessário. O valor da causa deve ser acrescido das demais despesas, custas processuais, honorários advocatícios e atualizações monetárias devidas até a data do efetivo pagamento do débito.

2. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Venda a quem mais der, desprezado o valor da avaliação, não podendo ser por preço vil (Artigo 891, parágrafo único do CPC). Em caso de copropriedade, a verificação do preço vil se dará somente sobre a cota parte do devedor, pois o coproprietário tem direito ao recebimento da integralidade da parte que lhe couber, conforme artigo 843, § 2º, do CPC.

2.1 PAGAMENTO À VISTA: O arrematante deverá efetuar o pagamento integral no prazo de **03 (três)** dias úteis, contados da data da arrematação, mediante guia judicial. **ATENÇÃO:** o prazo para pagamento é o fixado neste edital, independentemente de eventual vencimento impresso em boleto ou guia bancária. O não pagamento implicará: Desfazimento da arrematação (art. 903, §1º, III, CPC); Multa de 25% sobre o valor da arrematação; pagamento integral da comissão de 5% sobre o valor da avaliação; Responsabilidade pelas despesas de um novo leilão; Impedimento de participar do novo certame, e bloqueio integral na plataforma.

A ordem de entrega do bem móvel, ou a carta de arrematação do bem imóvel, será expedida somente após o pagamento integral do valor devido, da comissão do leiloeiro e das demais despesas processuais (art. 901, §1º, CPC), ou após dado garantia real.

2.2 PAGAMENTO PARCELADO (art. 895, CPC): O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: **I** – até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; **II** – até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil; **§1º** A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. **§2º** As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. As parcelas serão atualizadas pela média aritmética simples dos índices INPC e IGP-DI – (Decreto nº 1544/1995), a partir da data da arrematação. **§ 4º** No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. **§ 5º** O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

A apresentação de proposta escrita de arrematação, mediante prestações **não suspende o leilão** e somente prevalecerá caso **inexistente proposta de pagamento do lance à vista**. Inexistindo proposta de pagamento à vista e havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, estas deverão ser submetidas à apreciação do juízo, sendo que prevalecerá a proposta de maior valor, ou em iguais condições, a formulada em primeiro lugar (art. 895, § 8º, I e II, NCPC).

A ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida somente depois de efetuado o depósito ou prestadas às garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (art. 901, § 1º, NCPC).

OBS: O prazo para a segunda parcela contará da data do arremate, independentemente de aceitação ou homologação judicial.

Qualquer que seja a modalidade de leilão a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou ação autônoma posterior, sendo assegurado ao arrematante o direito de pleitear perdas e danos (art. 903, CPC).

Em caso de arrematação na modalidade parcelada, **cabe exclusivamente ao arrematante** a iniciativa da **confecção do respectivo boleto bancário junto ao juízo competente** e proceder à sua **juntada aos autos**, para fins de controle e cumprimento das obrigações assumidas no plano de pagamento. Tal providência deverá observar os prazos estipulados no edital e/ou definidos judicialmente, sob pena de caracterização de descumprimento da arrematação.

OBS2: Parcelamento aceito somente para bens com valor acima de R\$10.000 (DEZ MIL REAIS).

3. DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos casos legais, deverá ser exercido em igualdade de condições com os demais licitantes; até a homologação ou assinatura do auto de arrematação; com recolhimento integral do valor e comissão devida.

4. COMISSÃO DO LEILOEIRO: 5% sobre o valor da arrematação, a ser pagos pelo arrematante, taxa esta devida mesmo na hipótese de o exequente arrematar com créditos. Na hipótese de acordo, remição e/ou parcelamento do débito após o leilão, será devida, pelo devedor, taxa de comissão de 5,00% sobre o valor da arrematação efetuada no leilão já realizado remição, 2% sobre o valor da remição ou transação, pelo executado; em caso de adjudicação, será devida, pelo adjudicante, taxa de comissão de 2% sobre o valor atualizado da avaliação do bem adjudicado; A comissão é devida mesmo em caso de inadimplemento ou nulidade da arrematação, salvo se causada exclusivamente por culpa do leiloeiro.

5. PROPOSTAS: Propostas diversas devem ser apresentadas via site www.sfleiloes.com.br, contendo: Nome e qualificação (inclusive do cônjuge, se houver); Bem/lote objeto da proposta; Valor e condições de pagamento. Incidirá comissão de 5% caso homologada.

6. MANIFESTAÇÃO NOS AUTOS: Para qualquer manifestação nos autos, inclusive desistência prevista no art. 903, §5º do CPC, o arrematante deverá estar representado por advogado, não cabendo solicitação ao leiloeiro de andamento processual carta de arrematação etc...

7. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o(s) imóvel(eis) e todas as providências e despesas relativas à transferência, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, “caput” e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam subrogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, NCPC); O bem é adquirido em caráter originário (art. 1.245, §1º CC); Cabe ao arrematante verificar previamente eventuais restrições ambientais, construtivas, tombamentos, e demais ônus legais ou administrativos incidentes sobre o bem, assim como remoções custos de remoções e demais necessidades atreladas não podendo alegar desconhecimento pós leilão. Em se tratando de unidade autônoma de vaga de garagem, deverá ser observado o art. 1.331, §1º, do Código Civil, cabendo ao interessado consultar previamente as normas previstas na Convenção do Condomínio, não sendo aceitas reclamações após o leilão.

Caberá ao arrematante arcar com os custos para a expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega, cujos valores deverão ser recolhidos diretamente à Vara onde tramita o processo.

O prazo para retirada de bens móveis é de 15 dias a partir da carta de arrematação, que em caso de não solicitada pelo arrematante passa a valer 15 dias após a juntada do Auto de Arrematação.

Em caso de não retirada será considerado a perda do bem, não devendo o Leiloeiro qualquer ressarcimento quanto a comissão, despesas e outros.

8. REMIÇÃO E TRANSAÇÃO E ACORDO: Se a parte executada, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32. Contudo, caso a remição ou acordo ocorra após a realização da

alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016

9. VENDA DIRETA PÓS-LEILÃO: Caso o bem não seja arrematado em nenhum dos leilões, poderá permanecer disponível para venda direta por até 60 (sessenta) dias no site www.sfleiloes.com.br, com proposta sujeita à homologação judicial. O lance mínimo será sempre o valor do segundo leilão, e a comissão devida será de 5%, e dependerá de homologação pelo juízo.

10. PUBLICAÇÃO: O presente edital será publicado no site do leiloeiro www.sfleiloes.com.br, de forma a cumprir o preconizado pelo artigo 887, parágrafo 2º do Novo Código de Processo Civil, o qual estará dispensado à publicação em jornal, e por este ficam intimados o executado, cônjuges, credores, coproprietários e terceiros interessados.

11. INTIMAÇÃO: "AD CAUTELAM": Fica(m) o(s) devedor(es), qual(is) seja(m):indicados como EXEQUENTES, através do presente, devidamente INTIMADO(S), caso não seja encontrado para intimação pessoal, na pessoa de seu(s) Representante(s) Legal(is), Ficam também Intimados, Através deste Edital, a(s) respectiva(s) cônjuge(s). Eventual(is) proprietário(s), Credor(es) Hipotecário(s), condonariais e na hipótese de não serem eles encontrados para intimação pessoal, das datas, horário e local acima mencionados, para a realização do 1º e 2º Leilão Público do(s) bem(ns) penhorado(s). E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado no lugar de costume, na forma e sob as penas da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca, Estado do Paraná.

Eu, Sidney B. Ferreira Junior, Leiloeiro Oficial – Matrícula 19/309-L, que o digitei e subscrevi.

LONDRINA/PR, 04 de dezembro de 2025

Sidney Belarmino Ferreira Junior
Leiloeiro Oficial – JUCEPAR 19/309-L

**GUSTAVO PECCININI NETTO
JUÍZ DE DIREITO**