



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE FOZ DO IGUAÇU**

2ª VARA CÍVEL DE FOZ DO IGUAÇU - PROJUDI

Avenida Pedro Basso, 1001 - Alto São Francisco - Foz do Iguaçu/PR - CEP:
85.863-756 - Fone: (45) 3522-6118 - E-mail: fi-2vj-e@tjpr.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná.

FAZ SABER A QUANTOS O PRESENTE VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E INTERESSAR POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, que o Leiloeiro nomeado, Daniel Oliveira Junior, matriculado na JUCEPAR sob n.º 12/243-L, com escritório na Rua São Tomé, nº 333, Centro, CEP: 87.670-000 - Inajá/PR, através da plataforma eletrônica www.doleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

1) PROCESSO Nº. 0001614-60.2022.8.16.0030 – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

2) EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSMOÉTICA (CNPJ: 08.369.062/0001-87) E EXECUTADO: MANUELA CHRISTINA RIBEIRO DA COSTA VILLAÇA (CPF: 273.601.508-84)

3) PRIMEIRO LEILÃO: 04 de julho de 2025, com encerramento às 14:00 horas. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site do leiloeiro, até o horário do encerramento, por valor igual ou superior ao da avaliação. Não sendo verificado lances iguais ou superiores ao valor de avaliação, o leilão permanecerá aberto até a data do **SEGUNDO LEILÃO: 04 de julho de 2025, com encerramento às 16:00 horas**, para recebimento de lances pela melhor oferta, exceto preço vil, não inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais, serão acrescidos 03 minutos para o término. **LOCAL:** O leilão será realizado na modalidade **SOMENTE ELETRÔNICA** através do site www.doleiloes.com.br.

REPASSE: Os bens que não receberem qualquer lance até o horário previsto para o encerramento do 2º (segundo) leilão, serão apregoados novamente em “repasse”,



por um período adicional de 1 (uma) hora, com abertura 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repass) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão.

***Se não houver expediente forense nas datas designadas, o leilão realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente.

4) DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 135.201,47 (cento e trinta e cinco mil, duzentos e um reais e quarenta e sete centavos), em novembro de 2023, de acordo com a planilha de cálculo juntada de **Mov.140.1**. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

5) DO BEM:

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

01) Lote nº 1545 c/ 606,80m², Quadra nº 15, Quadrante 10, Quadricula 02, Setor 61, Rua da Cosmoética, nº 1813, Condomínio Clube Residencial Cosmoética, Foz do Iguaçu/PR, CRI 2ª Circunscrição local nº 28.471, a saber: - Lote nº1545, da Quadra nº15, Quadrante 10, Quadricula 02, Setor 61, Rua da Cosmoética, nº 1813, do Condomínio denominado Clube Residencial Cosmoética, Foz do Iguaçu/PR, com a área privativa de 606,80m², área comum de 724,55m², fração ideal de 1.331,35m² ou 5,5615% compreendido dentro das seguintes divisas e confrontações: Ao Norte, medindo 10,20ms, no rumo de 94°33'38", confronta com Alameda do Universalismo; Ao Norte, medindo 6,52ms, no rumo de 72°00'39", confronta com a Alameda do Universalismo; Ao Norte, medindo 15,48ms, no rumo de 94°33'38", confronta com a Alameda do Universalismo; Ao Sul, medindo 31,69ms, no rumo de 274°33'38", confronta com o Lote nº02; A Leste, medindo 20,19ms, no rumo de 184°33'38", confronta com o Lote nº1513; e, A Oeste, medindo 17,69ms, no rumo de 04°33'38", confronta com o Lote nº1029 (Bosque Permanente). Imóvel com Inscrição Imobiliária sob o nº 10.2.61.15.1545.001 e matriculado sob o nº 28.471 no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Foz do Iguaçu/PR.

AValiação: R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), em 12 de dezembro de 2023.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais).

02) Lote nº 1513 c/ 606,10m², Quadra nº 15, Quadrante 10, Quadricula 02, Setor 61, Rua da Cosmoética, nº 1813, Condomínio Clube Residencial Cosmoética, Foz do Iguaçu/PR, CRI 2ª Circunscrição local nº 28.763, a saber: - Lote nº1513, da Quadra nº 15, Quadrante 10, Quadricula 02, Setor 61, do Condomínio denominado "Clube Residencial Cosmoética", Foz do Iguaçu/PR, com área privativa de 606,10m², área comum de 723,72m², fração ideal de 1.329,82m² ou 5,5552%, sem benfeitorias, e compreendido dentro das seguintes medidas e confrontações: Ao Norte, medindo



30,20ms, no rumo de 94°33'38", confronta com Alameda do Universalismo; Ao Sul, medindo 30,02ms, no rumo de 274°33'38", confronta com o lote 02; A Leste, medindo 20, 19ms, no rumo de 184°33'38", confronta com o lote 1483; e, A Oeste, medindo 20,19ms, no rumo de 04°33'38", confronta com o lote nº 1545. Imóvel com Inscrição Imobiliária sob o nº 10.2.61.15.1513.001 e matriculado sob o nº 28.763 no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição da Comarca de Foz do Iguaçu/PR.

AVALIAÇÃO: R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), em 12 de dezembro de 2023.

LANCE MÍNIMO 2º LEILÃO: R\$ 168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais).

6) AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais), em 12 de dezembro de 2023.

6.1) LANCE MÍNIMO TOTAL 2º LEILÃO: R\$ 336.000,00 (trezentos e trinta e seis mil reais).

7) DEPOSITÁRIO(A): Não informado.

8) ÔNUS: Item 01) Constan débitos na Prefeitura no valor de R\$ 17.238,51 (dezessete mil, duzentos e trinta e oito reais e cinquenta e um centavos), consultado em 04 de fevereiro de 2025; Indisponibilidade de bens nos autos nº 0019668-71.2013.8.26.0625, em favor da Vara da Fazenda Pública; Penhora nos autos nº 0102100-47.1998.5.15.0103, em favor de Elcio Mariano Coutinho da Silva, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Araçatuba/SP; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária; **Item 02)** Constan débitos na Prefeitura no valor de R\$ 14.999,87 (quatorze mil, novecentos e noventa e nove reais e oitenta e sete centavos), consultado em 04 de fevereiro de 2025; Indisponibilidade de bens nos autos nº 0019668-71.2013.8.26.0625, em favor da Vara da Fazenda Pública; Penhora nos autos nº 0102100-47.1998.5.15.0103, em favor de Elcio Mariano Coutinho da Silva, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Araçatuba/SP; Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

9) BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leilado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza *propter rem*, conforme artigo 908 § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do C.T.N. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à desmontagem,



remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver.

10) HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

11) MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

12) VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o 2º leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

13) LEILOEIRO: O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **Sr. DANIEL OLIVEIRA JUNIOR**, JUCEPAR sob nº 12/243-L, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais (Leiloesjudiciais.com.br).

14) COMO PARTICIPAR DO LEILÃO/VENDA: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.doleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site do Leiloeiro(a) Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

Os licitantes deverão acompanhar a realização do Leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para ajuste de propostas, ou para qualquer outra informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante,



principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante.

Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

15) PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.doleiloes.com.br, e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

16) PAGAMENTO DE FORMA À VISTA: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

16.1) DIREITO DE PREFERÊNCIA: Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

17) PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA: A arrematação será feita pela melhor oferta, mediante pagamento à vista (art. 892 do NCPC/2015). Em caso de imóveis e veículos com avaliação igual ou superior a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), o pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

I - Imóveis: O arrematante deverá pagar 30% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses;

II - Veículos: O arrematante deverá pagar 30% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 6 (seis) meses;

III - Imóveis e veículos: As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;

IV - Imóveis e veículos: Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária do INPC/IGP-DI;

V- Caução para imóveis: Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação;

VI - Caução para veículos: Será garantida através de caução idônea (exemplo de caução idônea: Seguro garantia, fiança bancária, imóvel em nome do arrematante ou de terceiro, com valor declarado igual ou superior a 03 (três) vezes o valor da arrematação), caução esta condicionada à aceitação e homologação pelo juízo. Não



sendo apresentado caução idônea, ou, não sendo a caução apresentada aceita pelo juízo, a expedição da Carta de Arrematação e posse do veículo somente ocorrerá após comprovação da quitação de todos os valores da arrematação;

18) ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos;

19) ARREMATAÇÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem 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 (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

20) PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 6% (seis por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, em conta fornecida via e-mail após o encerramento do leilão eletrônico. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 6º, do CPC/2015, a comissão do Leiloeiro será a este devida.

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo.



Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

21) CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO MOTIVADOS POR ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

I - Caso haja adjudicação, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem adjudicado, a ser pago pelo adjudicante.

II - Havendo remição ou acordo, antes da realização do leilão, será devido ao Leiloeiro Oficial o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação ou do acordo (o que for menor), sendo o valor devido pela parte executada ou pelo terceiro interessado.

III - Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada.

Os percentuais/valores acima, serão pagos a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, valores esses a serem pagos pela parte executada.

Se o Executado pagar a dívida na forma do artigo 826 do CPC, ou ainda, celebrar acordo, deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

22) IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

23) LANCES: Os bens que não receberem qualquer lance até o horário previsto para o encerramento do 2º (segundo) leilão, serão apregoados novamente em “repasse”, por um período adicional de 1 (uma) hora, com abertura 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasse) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o 2º (segundo) leilão. Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação do seu fechamento por igual período de tempo, a partir do horário de recebimento do último lance ofertado, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até



24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

24) VISITAÇÃO: É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

25) DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone 0800-707-9272, Chat no site do leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link "Fale Conosco" ou diretamente pelo endereço contato@danieloliveiraleiloes.com.br.

26) ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

27) INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados os executados **MANUELA CHRISTINA RIBEIRO DA COSTA VILLAÇA (CPF: 273.601.508-84)** e seu cônjuge se casado for, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se porventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015.



Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. Publicado e afixado no local de costume, na sede do Órgão, bem como no sítio eletrônico: www.doleiloes.com.br.

Foz do Iguaçu/PR, 30 de abril de 2025.

GABRIEL LEONARDO SOUZA DE QUADROS

Juiz de Direito

