



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE GUARAPUAVA
1ª VARA CÍVEL DE GUARAPUAVA - PROJUDI

Avenida Manoel Ribas, 500 - 2º Andar - Santana - Guarapuava/PR - CEP: 85.070-180 - Fone: (42) 3308-7485 - E-mail: guarapuava1varacivel@tjpr.jus.br

Processo: 0008815-28.2007.8.16.0031
Classe Processual: Cumprimento de sentença
Assunto Principal: Compra e Venda
Valor da causa: R\$ 315.088,82
Exequente(s): • MARCELO PELOSO
Executado(s): • BARBARA PELIZZA ARAUJO
• JONIVAL JORGE ARAUJO

**EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO E DE INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS BARBARA PELIZZA
ARAÚJO - CPF/MF Nº 034.152.499-99 E JONIVAL JORGE ARAUJO - CPF/MF Nº 942.814.329-49.**

O Dr. **Raphael Wasserman**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava, Estado do Paraná, FAZ SABER a todos os interessados e a quem possa interessar, de que por este Juízo serão levados à arrematação o(s) bem(ns) adiante descrito(s), de forma eletrônica, nos termos do artigo 882, parágrafo 1º do CPC, Resolução nº 236/2016 do CNJ, e nas seguintes condições:

A publicação do presente edital será realizada no sítio eletrônico www.selectleiloes.com.br, por meio do qual serão recepcionados os lances. O **1º LEILÃO** terá início no dia **06 de novembro de 2024**, a partir das 14:00 horas, e será encerrado no dia **12 de novembro de 2024**, a partir das 14:00 horas, no qual não será admitido lance inferior ao valor de avaliação. Em não havendo licitantes, dar-se-á início imediatamente ao **2º LEILÃO** que será encerrado no dia **19 de novembro de 2024**, a partir das 14:00 horas, no qual não será admitido lance inferior a **50% do valor de avaliação** (art. 891 do CPC). Observação: Contendo lance nos três minutos antecedentes aos termos finais da alienação, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em três minutos para que todos os interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

LOCAL: O leilão será realizado na modalidade exclusivamente eletrônica, no sítio eletrônico www.selectleiloes.com.br, pelo Leiloeiro Público Oficial designado, Sr. **Maurício Sambugari Appolinário**, JUCEPAR nº 24/388-L, fone (18) 99782-1666, e-mail: contato@selectleiloes.com.br. Os interessados em participar da alienação judicial, deverão se cadastrar previamente no sítio eletrônico do leiloeiro, com o envio de todas as documentações e com antecedência mínima de 24 horas antes do último dia útil do Leilão Público designado, se responsabilizando, civil e criminalmente, pelas informações lançadas por ocasião do cadastramento. Os lances deverão ser oferecidos diretamente no sítio eletrônico, não sendo admitidos lances realizados por e-mail, ou qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

VALOR DA CAUSA: R\$ 1.315.254,63 (um milhão, trezentos e quinze mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e três centavos), atualizado até 19 de janeiro de 2022, conforme mov. 145.2 dos autos.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Um imóvel comercial edificado sobre três lotes de terrenos urbanos, registrados sob as matrículas nº 20.277, 20.278 e 20.279 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava - PR, a seguir descritos. **Descrição do imóvel de matrícula nº 20.277:** Terreno urbano constituído pelo lote nº 12 da Quadra nº 10, situado no loteamento denominado "Família", no Município de Condói - PR. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 20.277 do Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Guarapuava - PR, com área total de 840,00 m², caracterizado e confrontado via do Memorial Descritivo e Planta do Loteamento, que deram origem a esta matrícula, conforme se descreve: medindo, 14,00 metros de frente para a Av. Anizio Pedro da Luz; de quem de frente está para o terreno, na lateral direita, da frente aos fundos, mede 60,00 metros, onde confronta com os lotes nºs. 08, 07, 06, e 05; na lateral esquerda, da frente aos fundos, mede 60,00 metros, onde

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDDR XSMNLN UL7YU V6UZA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ84B 64UPE S92X4 YCRLA



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE GUARAPUAVA
1ª VARA CÍVEL DE GUARAPUAVA - PROJUDI

Avenida Manoel Ribas, 500 - 2º Andar - Santana - Guarapuava/PR - CEP: 85.070-180 - Fone: (42) 3308-7485 - E-mail:
guarapuava1varacivel@tjpr.jus.br

confronta com lote nº 13; e, finalmente na linha dos fundos, mede 14,00 metros, onde confronta com o lote nº 09; na quadra formada pela citada Avenida, a Av. Newton Marcondes de Oliveira, e as Ruas Manoel Lopes de Oliveira e Hitochi Doi. **Descrição do imóvel de matrícula nº 20.278:** Terreno urbano constituído pelo lote nº 13 da Quadra nº 10, situado no loteamento denominado "Família", no Município de Condói - PR. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 20.278 do Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício de Guarapuava - PR, com área total de 840,00 m², caracterizado e confrontado via do Memorial Descritivo e Planta do Loteamento, que deram origem a esta matrícula, conforme se descreve: medindo, 14,00 metros de frente para a Avenida Anizio Pedro da Luz; de quem de frente está para o terreno, na lateral direita, da frente aos fundos, mede 60,00 metros, onde confronta com o lote nº 12; na lateral esquerda, da frente aos fundos, mede 60,00 metros, onde confronta com o lote nº 14; e, finalmente na linha dos fundos, mede 14,00 metros, onde confronta com o lote nº 10; na quadra formada pela citada Avenida, a Avenida Newton Marcondes de Oliveira, e as Ruas Manoel Lopes de Oliveira e Hitochi Doi. **Descrição do imóvel de matrícula nº 20.279:** Terreno urbano constituído pelo lote nº 14 da Quadra nº 10, situado no loteamento denominado "Família", no Município de Condói - PR. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 20.279 do Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício de Guarapuava - PR, com área total de 840,00 m², caracterizado e confrontado via do Memorial Descritivo e Planta do Loteamento, que deram origem a esta matrícula, conforme se descreve: medindo, 14,00 metros de frente para a Avenida Anizio Pedro da Luz; de quem de frente está para o terreno, na lateral direita, da frente aos fundos, mede 60,00 metros, onde confronta com o lote nº 13; na lateral esquerda, da frente aos fundos, mede 60,00 metros, onde confronta com os lotes nºs 22, 21, 20, e 19; e, finalmente na linha dos fundos, mede 14,00 metros, onde confronta com o lote nº 11; na quadra formada pela citada Avenida, a Avenida Newton Marcondes de Oliveira, e as Ruas Manoel Lopes de Oliveira e Hitochi Doi. **Observações do oficial de justiça avaliador referente à avaliação de mov. 227.1: 2. Caracterização da região:** Usos predominantes: comercial; Padrão construção predominante: médio; Acesso: bom; Facilidade estacionamento: grande; Valorização imobiliária: boa; **2.1. Infraestrutura, serviços e equipamentos comunitários do logradouro:** Água, esgoto sanitário, telefone, asfalto, energia elétrica, rede pluvial, iluminação pública, coleta de lixo, comércio, transporte coletivo, ensino fundamental, ensino médio, bancos, posto de saúde e supermercado; **2.2. Caracterização do terreno avaliando:** 2.2.1. Aplicável aos três imóveis por tratar-se de área contígua; 2.2.2. Documento de origem: Matrículas nº 20.277, nº 20.278 e nº 20.279 do 2º Serviço de Registro de Imóveis; 2.2.3. Dados do terreno: Terreno com boa localização, uso comercial, boa valorização, próximo a região central e comercial do Município de Candói; 2.2.4. Área individual dos lotes: 840,00 m²; 2.2.5. Dimensões (m): frente: 14,00 m; lateral direita: 60,00 m; lateral esquerda: 60,00 m; fundos: 14,00 m; 2.2.6. Área total dos lotes (m²): 2.520,00 m²; 2.2.7. Dimensões (m): frente: 42,00 m; lateral direita: 60,00 m; lateral esquerda: 60,00 m; fundos: 42,00 m; 2.2.8. Forma: retangular; 2.2.9. Topografia: plano; 2.2.10. Drenagem: seco; **2.3. Caracterização das benfeitorias:** Edificação de alvenaria tipo barracão comercial de médio/baixo padrão construtivo; **2.3.1. Área total das edificações (m²):** 2.442,24 m²; **2.3.2. Tipo:** comercial; **2.3.3. Padrão construtivo:** médio e baixo; **2.3.4. Estado de conservação:** regular e reparos; **2.3.5. Informações complementares:** edificação necessita de pequenos reparos e melhorias simples de manutenção e conservação. **2.3.6. Descrição:** Uma edificação de alvenaria tipo barracão comercial medindo 2.442,24m² de área total construída, cobertura com telha de fibrocimento e metálica tipo zinco, piso de cerâmica, esquadrias de ferro com vidro comum, portas de acesso em vidro temperado, área de estacionamento totalmente coberta, imóvel em regular estado geral de conservação.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJDR XSMNLN UL7YU V6UZA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJ84B 64UPE S92X4 YCRLA



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE GUARAPUAVA
1ª VARA CÍVEL DE GUARAPUAVA - PROJUDI

Avenida Manoel Ribas, 500 - 2º Andar - Santana - Guarapuava/PR - CEP: 85.070-180 - Fone: (42) 3308-7485 - E-mail:
guarapuava1varacivel@tjpr.jus.br

VALOR DE AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS): R\$ 4.014.912,00 (quatro milhões, quatorze mil e novecentos e doze reais), conforme laudo de avaliação, datado de 06/03/2023, de mov. 227.1 dos autos.

ÔNUS E RECURSOS: Sobre o processo não há recurso pendente de julgamento. Sobre o(s) bem(ns) recaem os seguintes ônus constantes na matrícula imobiliária:

Matrícula 20.277:

- **AV. 01/20.277** - em 04/05/2006 - **EXISTÊNCIA DE AÇÃO** - Autos de Ação Pauliana nº 126/2006, em tramite na 1ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava - PR, movido por Marcelo Peloso contra Barbara Pelizza Araújo e outro;

- **R. 03/20.277** - em 12/09/2017 - **PENHORA** - oriunda dos autos da execução fiscal nº 0016254-46.2014.8.16.0031, em tramite na 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Guarapuava - PR, movido por Município de Candói/PR contra Barbara Pelizza Araújo e outro;

- **R. 04/20.277** - em 27/04/2021 - **PENHORA** - oriunda dos autos da execução fiscal nº 0016257-98.2014.8.16.0031 em trâmite na 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Guarapuava - PR, movido por Município de Candói/PR contra Barbara Pelizza Araújo e outro;

- **R. 05/20.277** - em 27/05/2022 - **PENHORA** - oriunda dos autos da execução fiscal nº 0004578-62.2018.8.16.0031, em trâmite na 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Guarapuava - PR, movido por Município de Candói/PR contra Ricardo Frizzo;

- **R. 06/20.277** - em 04/10/2022 - **PENHORA** - oriunda dos autos do cumprimento de sentença nº 0008815-28.2007.8.16.0031, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava - PR, movido por Marcelo Peloso contra Barbara Pelizza Araújo e outro;

- **R. 07/20.277** - em 13/02/2023 - **PENHORA** - oriunda dos autos da execução fiscal nº 0004580-32.2018.8.16.0031, em trâmite na 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Guarapuava - PR, movido por Município de Candói/PR contra Barbara Pelizza Araújo;

Matrícula 20.278:

- **AV. 01/20.278** - em 04/05/2006 - **EXISTÊNCIA DE AÇÃO** - Autos de Ação Pauliana nº 126/2006, em tramite na 1ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava - PR, movido por Marcelo Peloso contra Barbara Pelizza Araújo e outro;

- **R. 03/20.278** - em 12/09/2017 - **PENHORA** - oriunda dos autos da execução fiscal nº 0016254-46.2014.8.16.0031, em tramite na 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Guarapuava - PR, movido por Município de Candói/PR contra Barbara Pelizza Araújo e outro;

- **R. 04/20.278** - em 04/10/2022 - **PENHORA** - oriunda dos autos do cumprimento de sentença nº 0008815-28.2007.8.16.0031, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava - PR, movido por Marcelo Peloso contra Barbara Pelizza Araújo e outro;

- **R. 05/20.278** - em 13/02/2023 - **PENHORA** - oriunda dos autos da execução fiscal nº 0004580-32.2018.8.16.0031, em trâmite na 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Guarapuava - PR, movido por Município de Candói/PR contra Barbara Pelizza Araújo;

Matrícula 20.279:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDDR XSMMLN UL7YU V6UZA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ484B 64UPE S92X4 YCRLA



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE GUARAPUAVA
1ª VARA CÍVEL DE GUARAPUAVA - PROJUDI

Avenida Manoel Ribas, 500 - 2º Andar - Santana - Guarapuava/PR - CEP: 85.070-180 - Fone: (42) 3308-7485 - E-mail:
guarapuava1varacivel@tjpr.jus.br

- **AV. 01/20.279** - em 04/05/2006 - **EXISTÊNCIA DE AÇÃO** - Autos de Ação Pauliana nº 126/2006, em tramite na 1ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava - PR, movido por Marcelo Peloso contra Barbara Pelizza Araújo e outro;

- **R. 04/20.279** - em 23/11/2017 - **PENHORA** - oriunda dos autos da execução fiscal nº 0016254-46.2014.8.16.0031, em tramite na 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Guarapuava - PR, movido por Município de Candói/PR contra Barbara Pelizza Araújo e outro;

- **R. 05/20.279** - em 13/02/2023 - **PENHORA** - oriunda dos autos da execução fiscal nº 0004580-32.2018.8.16.0031, em trâmite na 2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Guarapuava - PR, movido por Município de Candói/PR contra Barbara Pelizza Araújo;

- **R. 06/20.279** - em 31/10/2023 - **PENHORA** - oriunda dos autos do cumprimento de sentença nº 0008815-28.2007.8.16.0031, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Guarapuava - PR, movido por Marcelo Peloso contra Barbara Pelizza Araújo e outro;

DÉBITOS: Há débitos Tributários e/ou Fiscais conforme demonstrativo juntado nos autos, emitido em 04/09/2024 pela Prefeitura Municipal de Condói - PR no valor de R\$ 10.081,15. Inscrição do imóvel na prefeitura municipal: 213764, Indicação Fiscal: 01.04.002.0010.1214.001.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser realizado à vista pelo arrematante, no prazo de 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro, por depósito judicial ou por meio eletrônico. Conforme decisão mov. 315.1 é possível a oferta de lances parcelados em até 30 (trinta) vezes, com depósito inicial de 30% (trinta por cento) do respectivo preço no ato da arrematação, e demais parcelas mensais, iguais e sucessivas, garantidas por hipoteca judicial do próprio bem, por se tratar de bem imóvel (art. 895, §1º do CPC). A mora em quaisquer das prestações acarretará o vencimento antecipado do preço respectivo, acrescido de multa de 50% (cinquenta por cento). As prestações serão depositadas em conta vinculada a estes autos. **CONDIÇÕES**

GERAIS: O arrematante arcará com os 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. Ficam as partes advertidas de que, qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretirável, ainda que venham a ser julgados procedentes eventuais embargos do executado ou a ação autônoma visando a sua invalidação, consoante artigo 903 do Código de Processo Civil. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Deverá o interessado cientificar-se previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal aos imóveis, no tocante ao uso do solo ou zoneamento, passivo ambiental, e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar em decorrência da arrematação dos imóveis. Caberá ao arrematante arcar com o custo de expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega, cujos valores deverão ser recolhidos diretamente à Vara onde tramitam os autos a que se referem este edital. Em caso da arrematação de bem imóvel, para expedição da respectiva carta, deverá o arrematante comprovar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI. Ficarão também a seu cargo eventuais custas relativas ao levantamento dos registros na matrícula imobiliária. No caso de não ser realizado o leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para sua realização.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDDR XSMNL UL7YU V6UZA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ84B 64UPE S92X4 YCRLA



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE GUARAPUAVA
1ª VARA CÍVEL DE GUARAPUAVA - PROJUDI

Avenida Manoel Ribas, 500 - 2º Andar - Santana - Guarapuava/PR - CEP: 85.070-180 - Fone: (42) 3308-7485 - E-mail:
guarapuava1varacivel@tjpr.jus.br

COMISSÃO DO LEILOEIRO: 5% do valor da arrematação, a ser pago pelo arrematante à vista, no ato da arrematação.

INTIMAÇÃO: Ficam os executados **Barbara Pelizza Araújo**, CPF/MF nº 034.152.499-99, com endereço na BR 373, KM 400, Município de Cândói - PR, e/ou Avenida 27 de agosto, 2592, Pioneiros, Cândói - PR, CEP 85.140-000; **Jonival Jorge Araujo**, CPF/MF nº 942.814.329-49, com endereço na Rua Hiteoshi Dói, S/N, Cândói - PR, **INTIMADO(A)(S)** “ad cautelam”, caso não seja(m) encontrado(a)(s) para intimação pessoal, na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is). Ficam também intimados, através deste edital, o(s) respectivo(s) cônjuge(s), eventual(is) credor(es) hipotecário(s), usufrutuário(s) coproprietários, e terceira interessada e proprietária do(s) imóvel(is), 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. Eu, Maurício Sambugari Appolinário, Leiloeiro Público Oficial designado, que o fiz digitar, por ordem do MMª. Juiz de Direito.

Guarapuava - PR, datado e assinado digitalmente.

RAFHAEL WASSERMAN
Juiz de Direito

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDDR XSMNLN UL7YU V6UZA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ84B 64UPE S92X4 YCRLA