



4º REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE LONDRINA - ESTADO DO PARANÁ

Av. Higienópolis, nº 210 - Ed. Trade Center - 18º Andar - Sala 1803 - Centro

CEP: 86020-080 - Tel: (43) 3322-1415

Registrador Renato Jabur Gomes

CERTIDÃO Nº 92912

4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Londrina - PR

REGISTRO GERAL

RENATO JABUR GOMES - Oficial

Avenida Higienópolis, 210 - 2º andar - sala 202 - Edifício Trade Center - Fone:(43)3322-1415 - Londrina/PR

MATRÍCULA Nº 17.551

FICHA Nº 1

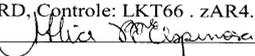
IMÓVEL: Apartamento nº 304 (trezentos e quatro), situado no 2º pavimento, da Torre 5, no empreendimento denominado "LAGOA DOURADA", A SER CONSTRUÍDO, e Vaga de Garagem nº 151 (cento e cinquenta e um), medindo a área real total de 84,6657 metros quadrados, sendo área privativa coberta com 43,7200 metros quadrados; área comum coberta com 9,9907 metros quadrados; vaga de estacionamento descoberta com 10,5800 metros quadrados; área comum descoberta com 13,7564 metros quadrados; área construída à título precário com 0,1173 metros quadrados; área permeável descoberta com 6,5013 metros quadrados; correspondendo a uma fração ideal de solo de 0,002206840; e uma quota do terreno de 40,3759 metros quadrados, dentro das seguintes divisas e confrontações: Confronta-se pela frente com o shaft, e a circulação interna de pavimento; pelo lado direito com parte dos apartamentos de finais 02, e as áreas externas comuns do condomínio; pelo lado esquerdo com a circulação interna do pavimento, o elevador, e as áreas externas comuns do condomínio; e fundos com as áreas externas comuns do condomínio. **Peças componentes:** Cozinha/A.S. Sala, 2 (dois) quartos, 1 (um) banheiro e circulação. Cujo empreendimento será construído sobre a Data nº 01, da Quadra nº 02, do Loteamento Complexo Parque das Lagoas, situado na Gleba Lindóia, nesta cidade.

PROPRIETÁRIO: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 08.343.492/0001-20, com sede a Avenida Professor Mário Werneck nº 621, 1º andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte-MG

REGISTRO ANTERIOR: AV-05/16.965 RG deste Ofício.

FUNREJUS: A ser recolhido no valor de R\$1,36 (Ato praticado), nos termos da Lei nº 18415, de 29/12/2014.

SELO DIGITAL Nº ukpgO . D4iPS . xtsRD, Controle: LKT66 . zAR4.

Dou fé. Londrina, 22 de agosto de 2017.  Escrevente Substituta.

AV.1-17.551 - ÔNUS ANTERIOR:- Prenot. sob nº 41.668 em 30/03/2017 - Protocolo 1-L: Conforme requerimento da proprietária/incorporadora, **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, anteriormente qualificada, lavrado em 20/12/2016, nesta cidade, arquivado sob nº 4441, no ato representada por seus procuradores, Kael Costa *Aiache*, engenheiro, portador do RG nº 7.762.599-2 PA, inscrito no CPF nº 043.216.919-90 e Edson Claudio *Raupp*, técnico em edificações, portador do RG nº 7666184-7 PR, inscrito no CPF nº 027.662.109-38, brasileiros, casados, maiores, com endereço comercial na Rua Bispo Dom José nº 2.205, Bairro Batel, na cidade de Curitiba/PR, conforme procuração lavrada aos 04 de agosto de 2016, às folhas 4/7, do Livro 2114, no 9º Tabelionato de Notas da Comarca de Belo Horizonte-MG, **fica o imóvel objeto desta matrícula, bem como suas futuras acessões constantes da Incorporação registrada sob nº 01, da matrícula nº 16965 RG deste Cartório, submetida ao REGIME DE AFETAÇÃO**, conforme previsto nos arts. 31-A e seguintes da Lei nº 4591/1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10931/2004. Portanto, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A. O referido instrumento foi celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. Redução de custas em virtude do empreendimento estar enquadrado no PMCMV, conforme dispõe art. 42, II da Lei nº 12424/2011. Custas: 60,00VRC (R\$10,92). SELO DIGITAL Nº ukpgO . D49PS . 4XDng, Controle: zHKL1 . 8AR1. Dou fé. Londrina, 22 de agosto de 2017.  Escrevente Substituta.

AV.2-17.551 - ÔNUS ANTERIOR:- Prenot. sob nº 42.930 em 16/08/2017 - Protocolo 1-L: Conforme

CONTINUA NO VERSO

.ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

17.551

Esse documento foi assinado digitalmente por ROBERTA MARTINS JABUR GOMES - 10/01/2022 15:06

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P:J6Z7 7EQF8 DF:5FJ 5QZDK

O julgamento foi presidido pelo (a) Desembargador Guilherme Freire De Barros Teixeira, sem voto, e dele participaram Desembargadora Elizabeth M. F. Rocha (relator), Juíza Subst. 2ºgrau Elizabeth De Fátima Nogueira Calmon De Passos e Juiz Subst. 2ºgrau Alexandre Kozechen.

02 de dezembro de 2022

Elizabeth M. F. Rocha

Desembargadora



POSSIBILIDADE DA PENHORA DOS DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PRECEDENTES. DECISÃO ALTERADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJPR - 10ª C. Cível - 0037179-83.2019.8.16.0000 - Curitiba - Rel.: Desembargadora Ângela Khury - J. 26.02.2020).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COTAS CONDOMINIAIS INADIMPLIDAS. PENHORA SOBRE O IMÓVEL QUE DEU ORIGEM À DÍVIDA. IMPOSSIBILIDADE. EXISTÊNCIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA À INSTITUIÇÃO FINANCEIRA RESPONSÁVEL PELO FINANCIAMENTO DO BEM. CREDORA FIDUCIÁRIA QUE DETÉM PROPRIEDADE RESOLÚVEL E NÃO POSSUI LEGITIMIDADE PARA PARTICIPAR DA DEMANDA. INVASÃO DA ESFERA PATRIMONIAL INDEVIDA. POSSIBILIDADE DE PENHORA APENAS DOS DIREITOS AQUISITIVOS QUE A EXECUTADA DETÉM. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO (TJPR - 10ª C. Cível - 0021281-30.2019.8.16.0000 - Paranaguá - Rel.: Desembargador Guilherme Freire de Barros Teixeira - J. 09.12.2019).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL ORIUNDO DE TRANSAÇÃO FIRMADA ENTRE O CONDOMÍNIO E O PROMITENTE COMPRADOR. IMÓVEL GRAVADO COM ÔNUS REAL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA EM FAVOR DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA QUE NÃO FOI, CONTUDO, PARTE NA AÇÃO DE CONHECIMENTO, NEM TAMPOUCO PARTICIPOU DA TRANSAÇÃO QUE DEU ORIGEM À PRESENTE EXECUÇÃO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM QUE NÃO SE CONFUNDE COM ÔNUS REAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA QUE NÃO PODE ALCANÇAR PESSOA ALHEIA À RELAÇÃO PROCESSUAL. IMPOSSIBILIDADE DE PENHORA DO IMÓVEL. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E, NO MÉRITO, DESPROVIDO. (TJPR - 10ª C. Cível - 0042835-55.2018.8.16.0000 - Paranaguá - Rel.: JUIZ DE DIREITO SUBSTITUTO EM SEGUNDO GRAU CARLOS HENRIQUE LICHESKI KLEIN - J. 25.04.2019)

Desse modo, a decisão agravada deve ser mantida.

3. Por conseguinte, conclui-se pelo desprovemento do presente agravo de instrumento, nos termos da fundamentação.

Ante o exposto, acordam os Desembargadores da 10ª Câmara Cível do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ, por unanimidade de votos, em julgar CONHECIDO O RECURSO DE PARTE E NÃO-PROVIDO o recurso de DEZAINY ASSESSORIA DE COBRANÇA S/S LTDA.



AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA JUNTO À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. IMPOSSIBILIDADE DE PENHORA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE DE PENHORA DOS DIREITOS DO DEVEDOR-FIDUCIANTE. DECISÃO AGRAVADA MANTIDA. RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJPR - 10ª C.Cível - 0049095-46.2021.8.16.0000 - Curitiba - Rel.: JUIZ DE DIREITO SUBSTITUTO EM SEGUNDO GRAU ALEXANDRE KOZECHEN - J. 28.02.2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DECISÃO AGRAVADA QUE INDEFERIU A PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA CONDOMINIAL. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. “Como a propriedade do bem é do credor fiduciário, não se pode admitir que a penhora em decorrência de crédito de terceiro recaia sobre ele, mas podem ser constrictos os direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária” (STJ, 4.ª Turma, AgInt no AREsp 644.018/SP, Rel.ª Min.ª Maria Isabel Gallotti, julg. em 10.06.16). POSSIBILIDADE DE PENHORA APENAS DOS DIREITOS ORIUNDOS DO CONTRATO BANCÁRIO. DECISÃO MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJPR - 10ª C.Cível - 0044480-13.2021.8.16.0000 - Curitiba - Rel.: JUÍZA DE DIREITO SUBSTITUTO EM SEGUNDO GRAU ELIZABETH DE FATIMA NOGUEIRA CALMON DE PASSOS - J. 29.11.2021)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – TAXAS CONDOMINIAIS – PENHORA DE BEM – IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA JUNTO A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA – IMPOSSIBILIDADE DE PENHORA DO BEM – POSSIBILIDADE DE PENHORA DOS DIREITOS DO DEVEDOR-FIDUCIANTE – DECISUM AGRAVADO MANTIDO. RECURSO DESPROVIDO. (TJPR - 10ª C.Cível - 0037242-40.2021.8.16.0000 - Curitiba - Rel.: DESEMBARGADOR LUIZ LOPES - J. 25.10.2021)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA JUNTO À CEF. IMPOSSIBILIDADE DE PENHORA DO BEM. POSSIBILIDADE DE PENHORA DOS DIREITOS DO DEVEDOR-FIDUCIANTE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJPR - 10ª C. Cível - 0025776-49.2021.8.16.0000 - São José dos Pinhais - Rel.: JUIZ DE DIREITO SUBSTITUTO EM SEGUNDO GRAU ALEXANDRE KOZECHEN - J. 27.09.2021)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COBRANÇA DE DÍVIDAS CONDOMINIAIS. IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. INADMISSIBILIDADE DE CONSTRIÇÃO DE BEM PERTENCENTE A TERCEIRO – CREDOR FIDUCIÁRIO - QUE DETÉM A PROPRIEDADE RESOLÚVEL DO IMÓVEL.



Entendimento diverso equivaleria a autorizar a constrição (e possível futura expropriação) de bem pertencente a terceiro estranho à lide executória.

Dessa forma, diante da impossibilidade de constrição de bem que não integre a esfera pessoal do próprio devedor e/ou de quem a lei civil e processual assim o autorize, nesta oportunidade remanesce em favor da Exequente a possibilidade de penhorar **apenas** os direitos que o Executado/Devedor Fiduciário possui em relação ao imóvel.

Nesse sentido é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. NATUREZA "PROPTER REM". PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DO DÉBITO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. IMPOSSIBILIDADE. VIABILIDADE, CONTUDO, DA CONSTRIÇÃO DOS DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE ORIUNDOS DO CONTRATO. PRECEDENTES. MANUTENÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (AgInt no REsp 1860416/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2020, DJe 18/12/2020)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. DIREITOS DO DEVEDOR FIDUCIANTE. PENHORA DO IMÓVEL DEVEDOR. IMPOSSIBILIDADE.

1.(...) 3. Não se admite a penhora do bem alienado fiduciariamente em execução promovida por terceiros contra o devedor fiduciante, visto que o patrimônio pertence ao credor fiduciário, permitindo-se, contudo, a constrição dos direitos decorrentes do contrato de alienação fiduciária. Precedentes. 4. Agravo interno desprovido. (AgInt no AREsp 1654813/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 29/06/2020, DJe 01/07/2020).

E também desta 10ª Câmara Cível:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA SOBRE BEM ALIENADO FIDUCIARIAMENTE. POSSIBILIDADE SOMENTE SOBRE OS DIREITOS QUE OS EXECUTADOS-DEVEDORES FIDUCIANTE DETÉM SOBRE O IMÓVEL. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJPR - 10ª C.Cível - 0056944-69.2021.8.16.0000 - Curitiba - Rel.: DESEMBARGADOR ALBINO JACOMEL GUERIOS - J. 29.01.2022)



Acrescenta que *“a existência de alienação fiduciária não impede que a penhora recaia sobre o imóvel, uma vez que o bem não compõe o patrimônio da credora fiduciária CEF. Isso porque o Código Civil dispõe que a alienação fiduciária em garantia é equiparada aos demais direitos reais de garantia”*.

Colacionando jurisprudência, argumenta que *“o STJ mais de uma vez reafirmou que o imóvel é a garantia da obrigação de contribuir com as despesas condominiais independentemente da sua titularidade”*.

Assim, defende que *“não há que se falar em impenhorabilidade do imóvel, uma vez que a constituição de propriedade fiduciária se revela mera garantia a execução do contrato de mútuo equiparada as demais garantias reais (hipoteca, penhor e anticrese)”*.

Ademais, requer a concessão de efeito suspensivo ao recurso, porque *“prossequindo a execução o Agravante terá que efetivar a penhora apenas sobre os direitos que o Agravado possui sobre o imóvel e registrar o termo junto ao CRI”* e se houver a *“reforma da decisão de primeiro grau, a Agravante terá que pedir a retificação do termo e apresentar novamente o termo de penhora para registro, ocasionando novas custas processuais”*. Sobre a probabilidade do direito, alega que *“o § 1º, do art. 833, do CPC traz que a impenhorabilidade não oponível à execução de dívida relativa ao próprio bem e, também, a jurisprudência vem reconhecendo a possibilidade de penhora do bem ainda que alienado fiduciariamente”*.

Deferido o processamento do recurso sem o pretendido efeito suspensivo, a parte agravada deixou de oferecer resposta (mov. 18.1-TJ), voltando os autos conclusos.

2. Presentes os pressupostos de admissibilidade, o recurso comporta conhecimento.

Insurge-se a Exequite contra a decisão que, na execução de título extrajudicial fundada em taxas condominiais vencidas, deferiu a penhora dos direitos que o Agravado/Executado possui sobre o imóvel matriculado sob nº 17.551 do 4º CRI de Curitiba, objeto de alienação fiduciária em contrato habitacional firmado com a Interessada Caixa Econômica Federal.

Pretende a Agravante, em suma, que a penhora recaia sobre a integralidade do imóvel e não apenas os direitos que o Agravado/devedor fiduciante possui sobre o bem.

Sem razão, contudo.

Em que pese os débitos condominiais possuam, de fato, natureza *propter rem*, conforme consta na matrícula do imóvel objeto da discussão (mov. 60.2), o bem se encontra alienado fiduciariamente em favor da Caixa Econômica Federal, logo, é referida instituição financeira, até a quitação da dívida, a sua verdadeira proprietária (propriedade resolúvel), possuindo o devedor fiduciário apenas a posse direta do bem (art. 1.361, § 2º do CC).

Assim sendo, a credora fiduciária não pode ter a sua esfera patrimonial atingida, na medida em que inadmissível a constrição de bem pertencente a terceiro. Ademais, ela foi habilitada aos autos apenas quando da determinação de penhora sobre os direitos sobre o bem (decisão agravada).

Portanto, conclui-se pela impossibilidade de penhora, por dívida condominial, de imóvel gravado com alienação fiduciária, uma vez que a propriedade pertence à pessoa diversa da executada na ação.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
10ª CÂMARA CÍVEL

Autos nº. 0012384-08.2022.8.16.0000

Agravo de Instrumento nº 0012384-08.2022.8.16.0000

1ª Vara Cível de Londrina

Agravante(s): DEZAINY ASSESSORIA DE COBRANÇA S/S LTDA

Agravado(s): VINICIUS FERREIRA DE ALMEIDA

Relator: Desembargadora Elizabeth M. F. Rocha

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – TAXAS CONDOMINIAIS – IMÓVEL OBJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM CONTRATO HABITACIONAL – DECISÃO QUE DEFERIU A PENHORA DOS DIREITOS QUE O EXECUTADO/DEVEDOR FIDUCIANTE POSSUI SOBRE O BEM – INSURGÊNCIA DA EMPRESA DE COBRANÇA/EXEQUENTE – DESCABIMENTO – IMPOSSIBILIDADE DE PENHORA SOBRE O IMÓVEL – CREDORA FIDUCIÁRIA QUE DETÉM A SUA PROPRIEDADE RESOLÚVEL – CONSTRICÇÃO QUE NÃO PODE ALCANÇAR PATRIMÔNIO DE TERCEIRO, ALHEIO À RELAÇÃO PROCESSUAL – DECISÃO MANTIDA.

Agravo de instrumento desprovido.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 0012384-08.2022.8.16.0000 (NPU 0067062-96.2020.8.16.0014), da 1ª Vara Cível da Comarca de Londrina, em que figuram, como Agravante, Dezainy Assessoria de Cobranças S/S Ltda., como Agravado, Vinicius Ferreira de Almeida e, como Interessada, Caixa Econômica Federal.

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto por Dezainy Assessoria de Cobranças S/S Ltda., da decisão (mov. 98.1) que, nos autos da execução de título extrajudicial ajuizada em face de Vinicius Ferreira de Almeida, deferiu a penhora dos direitos que o Agravado possui sobre o imóvel matriculado sob nº 17.551 do 4º CRI de Londrina.

Em suas razões recursais, a Agravante sustenta, em síntese, que a decisão “*deve ser reformada, uma vez que o dever de contribuir com as despesas condominiais tem natureza de obrigação propter rem (em razão da coisa) ou in rem scriptae (gravadas na coisa), tornando o imóvel a garantia da própria dívida*”.



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**

10ª CÂMARA CÍVEL - PROJUDI

RUA MAUÁ, 920 - ALTO DA GLÓRIA - Curitiba/PR - CEP: 80.030-901 - E-mail: 10CC@tjpr.jus.br

Autos nº. - Certidão

CERTIFICO que, até a presente data, não houve interposição de recurso por nenhuma das partes. CERTIFICO, também, o trânsito em julgado. Dou fé.

Curitiba, 23 de fevereiro de 2023.

Weslem Johnny Magalhães de Andrade
Analista Judiciário de 2º Grau





Pede e Espera Deferimento.

Londrina, 22 de fevereiro de 2023.

JORGE V. ESPOADOR

Matricula n. 13.246-L.





**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA– ESTADO DO PARANÁ.**

Processo: 0067062-96.2020.8.16.0014

Classe Processual: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Exequente(s): DEZAINY ASSESSORIA DE COBRANÇA S/S LTDA

Executado(s): VINICIUS FERREIRA DE ALMEIDA.

JORGE V. ESPOLADOR, leiloeiro oficial, inscrito na JUCEPAR sob n. 13/246-L, com escritório profissional constante no rodapé desta, onde recebe notificações e intimações, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, em cumprimento a intimação do evento 226, exarar nota de ciência em relação ao respeitável comando judicial proferido no evento 220.1, bem como informar que tão logo haja o integral cumprimento do artigo 428 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná, ou seja:

“428 - Antes da designação do Leilão, serão requisitados:

- I - certidão atualizada do registro imobiliário;**
- II - certidão do depositário público;**
- III - o Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR) do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) em relação a imóvel rural.**

Parágrafo único. A certidão referida no inciso III não será requisitada caso o número do CCIR do INCRA já conste da matrícula do imóvel.”

Para fazer constar no respectivo edital, todos os ônus que efetivamente recaiam sobre o bem penhorado em cumprimento ao artigo 886, inciso VI do Código de Processo Civil, com todas as intimações preconizada pelo artigo 889 do Código de Processo Civil, dará início aos atos preparatórios para realização do Leilão Público, rogando-se por nova habilitação oportunamente.

Termos em que

Rua José Leite de Carvalho, nº 74 – Jardim Higienópolis – Fone/Fax: (43) 3025-2288
Londrina – Pr – Cep: 86.015-290
e-mail: jorgeespolador@hotmail.com
site: www.jeleiloes.com.br





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO CENTRAL DE LONDRINA

1ª VARA CÍVEL DE LONDRINA - PROJUDI

Avenida Duque de Caxias, 689 - Anexo I, 4º Andar - Caiçaras - Londrina/PR - CEP: 86.015-902 - Fone: 43-35723275 - Celular: (43) 99193-1290 - E-mail: primeiracivellondrina@gmail.com

Autos nº. 0067062-96.2020.8.16.0014

Processo: 0067062-96.2020.8.16.0014

Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial

Assunto Principal: Despesas Condominiais

Valor da Causa: R\$5.568,98

Exequente(s): • DEZAINY ASSESSORIA DE COBRANÇA S/S LTDA (CPF/CNPJ: 85.446.615/0001-07)

Rua Minas Gerais, 297 12º Andar - Sala 124 - Centro - LONDRINA/PR - CEP: 86.010-170

Executado(s): • VINICIUS FERREIRA DE ALMEIDA (RG: 125835945 SSP/PR e CPF/CNPJ: 088.437.879-93)

Avenida Custodio Venancio Ribeiro, 150 APTO 304 - BL 05 - Gleba Ribeirão Limeiro - LONDRINA/PR - CEP: 86.037-890 - E-mail: contato.choppmania@gmail.com - Telefone(s): (43) 3336-7180 ou (43) 99911-5

Terceiro(s): • CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CPF/CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Rua Marechal Floriano Peixoto, 275 - Centro - CURITIBA/PR - CEP: 80.010-130

Promova-se a habilitação pretendida, ref. 215.

Cumpra-se como já determinado.

O edital deve ofertar o bem livre, sendo certo de que a credora fiduciária sub-rogar-se-á no valor da arrematação, até o limite de seu crédito.

Ciência a todos os interessados, inclusive à credora fiduciária.

Intimem-se.

Londrina, 30 de janeiro de 2023.

Bruno Régio Pegoraro
Magistrado



Emissão: 26/01/2023 16:10:35

CONDOMINIO RESIDENCIAL LAGOA DOURADA

Endereço: CUSTODIO VENANCIO RIBEIRO 150

Condômino: VINICIUS FERREIRA DE ALMEIDA 08843787993

Unidade: BLOCO 05 APTO 304

Índice de correcao: INPC

Processo :0067062-96.2020.8.16.0014 - 1ª VARA CÍVEL

Juros moratórios de 1% Ao Mês

DEMONSTRATIVO GERAL DO DÉBITO

Mês ref.	Dt Vecto.	Documento	Índice	Valor	Multa 2%	Correção	Juros	Vlr corrigido
31/08/2019	10/09/2019	0000000160250301	65,52250	R\$198,10	R\$3,96	R\$24,93	R\$95,34	R\$322,33
30/09/2019	10/10/2019	0000000163425501	65,60110	R\$239,03	R\$4,78	R\$30,21	R\$112,35	R\$386,38
31/10/2019	10/11/2019	0000000165393501	65,56830	R\$259,70	R\$5,19	R\$31,94	R\$118,73	R\$415,56
30/11/2019	10/12/2019	0000000167092201	65,76500	R\$255,85	R\$5,12	R\$30,59	R\$113,71	R\$405,27
31/12/2019	10/01/2020	0000000169326901	65,96230	R\$269,48	R\$5,39	R\$31,30	R\$116,35	R\$422,52
31/01/2020	10/02/2020	0000000171085901	66,16020	R\$264,43	R\$5,29	R\$29,81	R\$110,83	R\$410,36
29/02/2020	10/03/2020	0000000172862701	66,35870	R\$276,58	R\$5,53	R\$30,25	R\$112,45	R\$424,81
31/03/2020	10/04/2020	0000000174989401	66,55770	R\$218,97	R\$4,38	R\$23,21	R\$86,29	R\$332,85
30/04/2020	10/05/2020	0000000177153801	66,75740	R\$250,40	R\$5,01	R\$25,69	R\$95,58	R\$376,68
31/05/2020	10/06/2020	0000000178362101	66,95770	R\$620,06	R\$12,40	R\$61,54	R\$229,02	R\$923,02
30/06/2020	10/07/2020	0000000180714701	67,15860	R\$295,05	R\$5,90	R\$28,30	R\$105,36	R\$434,61
Subtotal :				R\$3.147,66	R\$62,95	R\$347,77	R\$1.296,00	R\$4.854,38
Honorários :								R\$485,44
Custas:								R\$1.795,11
Multa Pg 1º art.523:								R\$0,00
Honorarios Pg 1º art.523:								R\$0,00
Clausula penal:								R\$0,00
Total geral:								R\$7.134,92

Percentual de honorários : 10%

MARCUS VINICIUS GINEZ DA SILVA



AO JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LONDRINA - ESTADO DO PARANÁ.

Processo 0067062-96.2020.8.16.0014

DEZAINY ASSESSORIA DE COBRANÇA S/S LTDA., já qualificada nos autos de AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL em face de VINICIUS FERREIRA DE ALMEIDA, igualmente qualificado, vem, perante Vossa Excelência, expor e ao final requerer:

Em atendimento a manifestação do Sr. Leiloeiro (mov. 201.1), considerando que nos casos de alienação fiduciária ocorre a sub-rogação do arrematante nos direitos do contrato de compra e venda do imóvel, requer a Vossa Excelência seja adotada, por analogia, o disposto no art. 27, §§ 1º e 2º, da Lei n.º 9.514/97:

Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

§ 1º Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 desta Lei, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.

§ 2º No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Londrina, 26 de janeiro de 2023

Yuri Augustus Barbosa Vargas
Advogado OAB-PR. 61.470





**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA– ESTADO DO PARANÁ.**

Processo: 0067062-96.2020.8.16.0014

Classe Processual: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Exequente(s): DEZAINY ASSESSORIA DE COBRANÇA S/S LTDA

Executado(s): VINICIUS FERREIRA DE ALMEIDA.

JORGE V. ESPOLADOR, leiloeiro oficial, inscrito na JUCEPAR sob n. 13/246-L, com escritório profissional constante no rodapé desta, onde recebe notificações e intimações, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, em cumprimento a intimação do evento 213, reiterar os termos do contido no pleito formulado no evento 201.1, rogando-se por nova habilitação deste leiloeiro, oportunamente, para início dos atos preparatórios para realização do Leilão Público.

Termos em que

Pede e Espera Deferimento.

Londrina, 10 de janeiro de 2023.

JORGE V. ESPOLADOR

Matricula n. 13.246-L.

Rua José Leite de Carvalho, nº 74 – Jardim Higienópolis – Fone/Fax: (43) 3025-2288
Londrina – Pr – Cep: 86.015-290
e-mail: jorgeespolador@hotmail.com
site: www.jeleiloes.com.br



**Departamento
jurídico**

Dr. Marcus Ginez – OAB 30664/PR – 436172/SP
Dr. Yuri Vargas – OAB 61470/PR

Processo: 0067062-96.2020.8.16.0014
Vara: 1ª Vara Cível de Londrina
Classe: 12154 - Execução de Título Extrajudicial
Processual: 12154 - Execução de Título Extrajudicial
Assunto Principal: 10467 - Despesas Condominiais
Nível de Sigilo: Público
Exequente: DEZAINY ASSESSORIA DE COBRANÇA S/S CPF/CNPJ: 85.446.615/0001-07
LTDA
Executado: VINICIUS FERREIRA DE ALMEIDA CPF/CNPJ: 088.437.879-93

Em atenção a intimação da Decisão proferida –mov.208.1- o exequente vem exarar seu
ciente, bem como requerer seja designado dia e hora para realização do leilão/praça do apartamento que
originou o débito executado.

Nestes termos pede deferimento.

Londrina 10 de janeiro de 2023

MARCUS GINEZ – ADVOGADO OAB-PR.30664





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO CENTRAL DE LONDRINA
1ª VARA CÍVEL DE LONDRINA - PROJUDI
Avenida Duque de Caxias, 689 - Anexo I, 4º And - Caiçaras - Londrina/PR - CEP: 86.015-902 - Fone: 43-35723275 - Celular: (43)
99193-1290 - E-mail: primeiracivellondrina@gmail.com

Autos nº. 0067062-96.2020.8.16.0014

Processo: 0067062-96.2020.8.16.0014
Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial
Assunto Principal: Despesas Condominiais
Valor da Causa: R\$5.568,98
Exequente(s): • DEZAINY ASSESSORIA DE COBRANÇA S/S LTDA
Executado(s): • VINICIUS FERREIRA DE ALMEIDA

Recebo os embargos declaratórios, porquanto tempestivos.

No mérito, nego-lhes provimento.

A decisão impugnada foi cristalina ao adotar o laudo de avaliação como base para a hasta pública.

Não há qualquer razão para que se adotado o valor pretendido pela exequente, haja vista que os anúncios de imobiliárias não possuem fé pública, bem como levam em conta apenas o valor pretendido pelo proprietário, não refletindo, muitas das vezes, a realidade do bem.

Finalmente, não houve impugnação específica ao laudo de avaliação, inexistindo elementos que possam infirmar a conclusão do avaliador judicial.

Prossiga-se, portanto, como determinado.

Diligências necessárias.

Intimem-se.

Londrina, data e hora de inserção no sistema.

Bruno Régio Pegoraro

Juiz de Direito

h





II – DAS RAZÕES DOS EMBARGOS

De acordo com o art. 1.022, II, do Código de Processo Civil:

Art. 1.022. Cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para:

II – **suprir omissão** de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento;

A omissão ora apontada diz respeito ao fato que este Juízo deixou de analisar os questionamentos apresentados pela exequente e a credora fiduciária quanto a avaliação do imóvel.

Em que pese o trabalho realizado pelo *expert*, houve a impugnação quanto ao valor da avaliação realizada.

III – REQUERIMENTOS

Pelo exposto, requer-se digne a Vossa Excelência o recebimento dos presentes embargos de declaração e, no mérito, sejam providos a fim de sanar a omissão ora apontada na Decisão do mov. 196.1 para que sejam analisados os questionamentos da exequente (mov. 193.1) e da credora fiduciária Caixa Econômica Federal – CEF (mov. 172.2) quanto a avaliação do imóvel.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Londrina, 28 de novembro de 2022

Marcus Vinicius Ginez da Silva
OAB/PR 30.664

Yuri Augustus Barbosa Vargas
OAB/PR 61.470

Harold Adrian Neves de Paula
OAB/PR 112.203





AO JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LONDRINA – ESTADO DO PARANÁ.

Processo 0067062-96.2020.8.16.0014

DEZAINY ASSESSORIA DE COBRANÇA S/S LTDA., já qualificada nos autos em epígrafe de **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em face de **VINICIUS FERREIRA DE ALMEIDA**, igualmente qualificado, vem, perante Vossa Excelência, nos termos do art. 994, IV, e 1.022, do Código de Processual Civil, opor os presentes **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO** em face a Decisão contida no **mov. 196**, pelos motivos que passa a expor a e ao final requerer:

I – DOS FATOS

Diante a juntada do laudo de avaliação (mov. 189), a exequente informou que em pesquisas realizadas verificou que o valor do apartamento no Condomínio Lagoa Dourada vem sendo comercializado entre R\$ 188.000,00 a R\$ 195.000,00. Desse modo, considerando a manifestação anterior da credora fiduciária Caixa Econômica Federal – CEF (mov. 174.2), requereu a Vossa Excelência a fixação do valor do apartamento em R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil) reais.

Contudo, a Decisão que determinou a realização do leilão judicial foi omissa quanto a homologação do valor do imóvel.





392 - Antes da designação do Leilão, serão requisitados:

- I - certidão atualizada do registro imobiliário;
- II - certidão do depositário público;
- III - o Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR) do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) em relação a imóvel rural.

Parágrafo único. A certidão referida no inciso III não será requisitada caso o número do CCIR do INCRA já conste da matrícula do imóvel.”

Para fazer constar no respectivo edital, todos os ônus que efetivamente recaiam sobre o bem penhorado em cumprimento ao artigo 886, inciso VI do Código de Processo Civil, com todas as intimações preconizada pelo artigo 889 do Código de Processo Civil, em razão disso, para que não haja alegações de nulidades e/ou incidentes processuais futuramente, deixo, por ora, de dar integral cumprimento ao comando judicial, no que diz respeito à expedição do edital de leilão público e intimações.

Ante o exposto, valho-me do presente para requerer a Vossa Excelência, a devida análise do acima declinado, para posterior cumprimento do determinado acerca da expropriação do bem, rogando-se por nova habilitação deste leiloeiro, oportunamente, para início dos atos preparatórios para realização do Leilão Público.

Termos em que

Pede e Espera Deferimento.

Londrina, 09 de novembro de 2022.

JORGE V. ESPOLADOR

Matricula n. 13.246-L.





**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA– ESTADO DO PARANÁ.**

Processo: 0067062-96.2020.8.16.0014

Classe Processual: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Exequente(s): DEZAINY ASSESSORIA DE COBRANÇA S/S LTDA

Executado(s): VINICIUS FERREIRA DE ALMEIDA.

JORGE V. ESPOLADOR, leiloeiro oficial, inscrito na JUCEPAR sob n. 13/246-L, com escritório profissional constante no rodapé desta, onde recebe notificações e intimações, vem, perante Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

Primeiramente, gostaria de agradecer a confiança depositada neste Leiloeiro Oficial e sua equipe.

Conforme determinação de Vossa Excelência (r. despacho proferido no evento 196.1), houve a nomeação deste Leiloeiro Oficial para realizar o Leilão Público do bem penhorado nos presentes autos (Termo de Retificação a Penhora do evento 102.1 e Laudo de Avaliação do evento 189.1).

Contudo, manuseando o presente caderno processual, com minudência, e levando em consideração o saldo devedor informado pela credora fiduciária no evento 150.1, e avaliação havida sobre o próprio bem e não sobre os Direitos que o executado possui, consulto Vossa Excelência se a expropriação se dará livre da mencionada alienação fiduciária e responsabilidade ao arrematante em relação ao saldo devedor, sub-rogando-se no produto de eventual alienação ou a necessidade da efetiva retificação da avaliação ou determinação para dedução do valor do saldo.

Constata-se também, a necessidade do integral cumprimento do artigo 392 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná, uma vez que a matrícula imobiliária juntada no evento 153.3, encontra-se um tanto quanto defasada, datada de 10 de janeiro de 2022, ou seja:

Rua José Leite de Carvalho, nº 74 – Jardim Higienópolis – Fone/Fax: (43) 3025-2288
Londrina – Pr – Cep: 86.015-290
e-mail: jorgeespolador@hotmail.com
site: www.jeleiloes.com.br



Para intimação de eventual cônjuge do devedor expeça-se mandado, competindo ao credor o adiantamento das custas respectivas.

A intimação do condômino visa assegurar o exercício do direito de preferência previsto no art. 1.322, CC (*art. 889, II, CPC*).

23. Registro que no caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (*art. 902, CPC*).

24. Nos termos do art. 901, *caput*, CPC, assinalo que a arrematação constará de auto que será lavrado de imediato, nele mencionadas as condições pelas quais foi alienado o bem.

Diligências necessárias.

Intimem-se.

Londrina, data gerada pelo sistema.

Bruno Régio Pegoraro

Juiz de Direito



(iii)seguro bancário.

16. As parcelas deverão ser atualizadas pelo IPCA-E, a partir da data da arrematação, com vencimento da primeira 05 (*cinco*) dias após a intimação da expedição da carta de arrematação.

No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (*dez por cento*) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (*art. 895, § 4º, CPC*).

O inadimplemento autorizará 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 presentes autos (*art. 895, § 5º, CPC*).

17. Assinalo, ainda, que 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.

18. Inexistindo proposta de pagamento à vista e havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, estas deverão ser submetidas a apreciação deste juízo, sendo que prevalecerá a proposta de maior valor, ou em iguais condições, a formulada em primeiro lugar (*art. 895, § 8º, I e II, CPC*).

19. 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 (*art. 901, § 1º, CPC*), expeça-se ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, ficando, desde já, deferida ordem de arrombamento e reforço policial.

20. O edital deve observar os artigos 886 e 887, ambos do CPC, cabendo ao leiloeiro providenciar sua publicação e dar a necessária publicidade (*art. 884, inc. I, CPC*), ficando autorizada e incentivada a divulgação por outros meios idôneos, tal qual anúncios em jornal, televisão, rádio e internet, panfletos, mala direta, etc.

21. Expeçam-se os ofícios mencionados no artigo 393 do Código de Normas.

22. Com pelo menos 5 (*cinco*) dias de antecedência do primeiro leilão, dê-se ciência às pessoas descritas no art. 889 do CPC (*coproprietário de bem indivisível, titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície e concessão de uso especial para moradia ou concessão de direito real de uso, promitente comprador com promessa de compra e venda registrada; União, Estado e Município no caso de alienação de bem tombado*), notadamente às partes credora e devedora, do dia, hora e local dos leilões, por intermédio de seus advogados ou, caso não tenham procurador constituído nos autos, por meio pessoal (*mandado ou carta registrada*) ou, ainda, no caso de impossibilidade, pelo próprio edital, podendo o executado, até antes de assinado o auto ou termo de arrematação/adjudicação, remir a execução na forma do art. 826, CPC.

Igualmente, deve ser cientificado, observada a mesma forma (*mandado, AR ou edital*), o senhorio direto, o credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução.



10. A modalidade eletrônica de leilão judicial deverá ser aberta para recepção de lances com, no mínimo 5 (*cinco*) dias de antecedência da data designada para o início do período em que se realizará o leilão.

11. No primeiro leilão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. No segundo leilão serão admitidos apenas lances superiores a 50% (*cinquenta por cento*) da avaliação (*parágrafo único do art. 891 do CPC*); ou iguais ou superiores a 80% do valor da avaliação, caso se trate de imóvel de incapaz (*art. 896, CPC*).

12. 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.

13. O arrematante deverá efetuar o pagamento imediato da integralidade do lance mediante depósito em conta judicial vinculada ao processo, junto à Caixa Econômica Federal (*PAB 2711 – Fórum Londrina*), sendo facultado o depósito de caução de 30% do lance no ato da arrematação, com depósito dos 70% restantes no prazo de 15 dias, ciente que ausente o pagamento ocorrerá a perda da caução em favor do exequente (*art. 897, CPC*).

14. Fica, desde logo, autorizada a arrematação através de parcelamento, observado o seguinte:

a) até o início do primeiro leilão, deverá ser apresentada proposta escrita de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

b) até o início do segundo leilão, deverá ser apresentada proposta escrita de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja, igual ou inferior a 50% do valor da avaliação ou inferior a 80% em caso de imóvel de propriedade de incapaz;

c) em qualquer dos casos, deverá haver o pagamento de 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (*trinta*) meses, em se tratando de bem imóvel, e 12 (*doze*) meses, em se tratando de bem móvel;

d) o pagamento das parcelas deverá ser garantido, em se tratando de imóvel, por hipoteca do próprio bem arrematado (*que constará da carta de arrematação, para fins de averbação junto ao Registro de Imóveis*), e, em se tratando de bem móvel, por caução idônea.

15. A caução idônea referida no item anterior poderá consistir em:

(i) caução real, ou seja, oferta de bem imóvel livre e desembaraçado, cuja avaliação seja superior a avaliação do bem arrematado;

(ii) caução fidejussória (*fiança*) – devendo demonstrar que em face do fiador (*e sua esposa e ou companheira*) não pendem ações executivas ou anotações negativas e cadastros de inadimplentes, além de comprovar que o fiador e eventual cônjuge ou companheiro possui um patrimônio mínimo para fazer frente à dívida;



Fica, desde logo, autorizada a realização de forma presencial caso não seja possível a forma eletrônica (*art. 882, CPC*) ou caso se mostre ineficiente para a alienação do respectivo bem, fatos que deverão ser discriminados pelo leiloeiro.

Assinalo, ainda, que o leilão poderá ser simultâneo (*eletrônico e presencial*).

03. Para o leilão eletrônico, o leiloeiro deverá cumprir e observar rigorosamente TODAS as condições e requisitos elencados na Resolução 236/2016.

04. Em caso de leilão presencial, este prosseguirá no dia útil imediato, à mesma hora em que teve início, independentemente de novo edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense (*art. 900, CPC*).

05. Para o encargo de leiloeiro nestes autos, nomeio, via CAJU do TJPR, JORGE V. ESPOLADOR, independentemente da lavratura de termo nos autos, o qual deverá observar rigorosamente o disposto nos arts. 884 e 887 ambos do CPC.

06. Em se tratando de leilão de bens móveis, nos moldes do art. 5º da Resolução 236/2016 do CNJ, competirá ao leiloeiro promover a remoção para depósito sob sua responsabilidade, cuidando para a guarda e conservação e ficando nomeado como depositário judicial, advertido das sanções cíveis e penais previstas no art. 161 do CPC.

Correrá por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

07. Arbitro o valor da comissão do leiloeiro em 5% (*cinco por cento*) sobre o valor da arrematação, cujo pagamento ficará a cargo do arrematante e não se inclui no valor do lance, o que deverá ser previamente informado aos interessados.

08. Assinalo que ocorrendo adjudicação, remição ou composição entre as partes (*judicial ou extrajudicial e que prejudique a realização da hasta pública*), a comissão não será devida, fazendo o leiloeiro jus somente a percepção das quantias que comprovadamente tiver desembolsado (*STJ: REsp 1250360/PE, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 02/08/2011, DJe 09/08/2011; REsp 788.528/SC, Rel. Desembargador convocado PAULO FURTADO TERCEIRA TURMA, julgado em 22/06/2010, DJe 01/07/2010*).

09. O período para realização da alienação judicial eletrônica (*art. 886, inc. IV, CPC*) poderá ter sua duração definida pelo próprio leiloeiro, conforme as práticas comuns que demonstrem maior efetividade, sendo certo que a publicação do edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 5 (*cinco*) dias (*art. 887, § 1º, CPC*) da data inicial do leilão.

Igualmente, na modalidade presencial, as datas e o local de realização do leilão poderão ser designadas pelo próprio leiloeiro, sempre observando a necessária publicidade e as técnicas de maior efetividade.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO CENTRAL DE LONDRINA
1ª VARA CÍVEL DE LONDRINA - PROJUDI
 Avenida Duque de Caxias, 689 - Anexo I, 4º And - Caiçaras - Londrina/PR - CEP: 86.015-902 - Fone: 43-35723275 - Celular: (43)
 99193-1290 - E-mail: primeiracivellondrina@gmail.com

Autos nº. 0067062-96.2020.8.16.0014

Processo: 0067062-96.2020.8.16.0014
 Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial
 Assunto Principal: Despesas Condominiais
 Valor da Causa: R\$5.568,98
 Exequente(s): • DEZAINY ASSESSORIA DE COBRANÇA S/S LTDA
 Executado(s): • VINICIUS FERREIRA DE ALMEIDA

01. À serventia para inclusão dos bens penhorados em leilão judicial (*hasta pública*), observados os requisitos previstos no Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça, em especial artigos 392 e 393, *in verbis*:

Art. 392. Antes da designação do leilão, serão requisitados:

I – a certidão atualizada do registro imobiliário;

II – a certidão do Depositário Público;

III - o Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR) do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) em relação a imóvel rural.

Parágrafo único. A certidão referida no inciso III não será requisitada caso o número do CCIR do INCRA já conste da matrícula do imóvel.

Art. 393. A realização do leilão será comunicada:

I – ao Estado e ao Município;

II - à Receita Federal;

III – ao INSS, quando a parte executada for pessoa física;

IV - ao Instituto Ambiental do Paraná (IAP).

Parágrafo único. Na hipótese dos incisos I, II e III, deverá constar no ofício que o imóvel será levado a leilão, com indicação precisa do número dos autos, do nome das partes e do valor do débito.

02. O leilão se realizará de forma eletrônica, conforme preferência estabelecida pelo CPC (*art. 882*) e Resolução 236/2016 do CNJ.





EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 1ª VARA CÍVEL DE LONDRINA –
ESTADO DO PARANÁ

AUTOS: 0067062-96.2020.8.16.0014

AUTOR: DEZAINY ASSESSORIA DE COBRANÇA S/S LTDA

TERCEIRO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, empresa pública já qualificada nos autos da ação em epígrafe, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, através do constituído procurador, ante ao Laudo de Avaliação, evento 189.1, manifestar nos seguintes termos.

Em que pese o documento técnico juntado elaborado pelo Expert, esse não está de acordo com as normativas e boa prática vigentes, especialmente a ABNT NBR 14.653, não sendo caracterizável como Laudo de Avaliação.

Todavia, com base em ofertas de unidades no mesmo condomínio e ainda, como não houve vistoria interna, considerando que a vida útil e a conservação estão de acordo com a idade do imóvel e que o padrão construtivo é aquele do original, entendemos que o valor de avaliação indicado pelo Expert, de R\$ 180.000,00, está incluído no intervalo de valores admissíveis para o bem imóvel.

Termos em que,

Pede Deferimento.

Curitiba, 4 de novembro de 2022.

Sadi Bonatto
OAB/PR 10.011

Fernando José Bonatto
OAB/PR 25.698

Bruna Bonatto Manica
OAB/PR 54.585



10/10/2022 13:17

Apartamento com 2 quartos e com piscina, 43 m² em Gleba Ribeirao Limeiro, Londrina - ZAP Imóveis

 [Criar alerta de imóveis similares](#)

Características Apartamento com 2 Quartos à venda - Gleba Ribeirao Limeiro

IMÓVEL

Churrasqueira
Elevador
Espaço gourmet
Espaço verde / Parque
Piscina
Playground
Quadra poliesportiva
Salão de festas

+ 4

Apartamento 2 Dormitórios. Localizado no Bairro Planejado Acquaville - Zona Leste
Apartamento no último andar, Sol da manhã, com vista para praça.
Equipado com piso porcelanato na sala, cozinha e banheiro. ...

[Mostrar mais](#)

 [Favoritar](#) [Compartilhar anúncio](#)

[Outras ofertas desse anunciante \(68.865\)](#)

PESQUISA ZAP

 **USUÁRIO NEWCORE**

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



10/10/2022 13:17

Apartamento com 2 quartos e com piscina, 43 m² em Gleba Ribeirao Limeiro, Londrina - ZAP Imóveis

Menu ▾

[Apartamentos à Venda](#) ▾ / [Avenida Custodio Venancio Ribeiro](#)

Apartamento com 2 Quartos à venda, 43m² -..

PESQUISA ZAP

apartamento para comprar em

[Avenida Custodio Venancio Ribeiro, 100 - Gleba Ribeirao Limeiro, Londrina - PR](#) **Venda R\$ 188.360**

condomínio R\$ 220

IPTU não informado

43 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro**Seja o primeiro a saber das novidades!**

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



10/10/2022 13:40

Apartamento com 2 quartos e com piscina, 47 m² em Gleba Ribeirao Limeiro, Londrina - ZAP Imóveis

[🔔 Criar alerta de imóveis similares](#)

Características Apartamento com 2 Quartos à venda - Gleba Ribeirao Limeiro

IMÓVEL

Churrasqueira

Cozinha

Piscina

A Imobiliária Europa oferece, apartamento no Lagoa Dourada/Acquaville.

...

[Mostrar mais](#)

Favoritar



Compartilhar anúncio

[Outras ofertas desse anunciante \(1.001\)](#)

PESQUISA ZAP



Imobiliária Europa

Creci: 6161-J-PR

[Ver telefone](#)

Nome

Telefone

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



10/10/2022 13:40

Apartamento com 2 quartos e com piscina, 47 m² em Gleba Ribeirao Limeiro, Londrina - ZAP Imóveis



Menu ▾

[Apartamentos à Venda](#) ▾ / [Gleba Ribeirao Limeiro](#)

Apartamento com 2 Quartos à venda, 47m² -..

PESQUISA ZAP

apartamento para comprar em

[Gleba Ribeirao Limeiro, Londrina - PR](#) **Venda R\$ 190.000**

condomínio R\$ 250

IPTU não informado



47 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro

**Seja o primeiro a saber das novidades!**

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



10/10/2022 13:15

Apartamento com 2 quartos e com piscina, 39 m² em Gleba Ribeirao Limeiro, Londrina - ZAP Imóveis

 [Criar alerta de imóveis similares](#)

Características Apartamento com 2 Quartos à venda - Gleba Ribeirao Limeiro

IMÓVEL

Churrasqueira

Elevador

Interfone

Piscina

Quadra poliesportiva

+ 1

A imobiliária G. Home oferece esse lindo imóvel no condomínio Lagoa Dourada, 3º andar, s da manhã, com armários planejados na Cozinha.

SOMENTE PARA INVESTIDOR!!!...

[Mostrar mais](#) [Favoritar](#) [Compartilhar anúncio](#)[Outras ofertas desse anunciante \(317\)](#)

PESQUISA ZAP

[Ghome](#)[Ver telefone](#)

Nome

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



10/10/2022 13:15

Apartamento com 2 quartos e com piscina, 39 m² em Gleba Ribeirao Limeiro, Londrina - ZAP Imóveis



Menu ▾

[Apartamentos à Venda](#) ▾ / [Avenida Custodio Venancio Ribeiro](#)

Apartamento com 2 Quartos à venda, 39m² -..

PESQUISA ZAP

apartamento para comprar em

[Avenida Custodio Venancio Ribeiro, 150 - Gleba Ribeirao Limeiro, Londrina - PR](#) **Venda R\$ 195.000**

condomínio R\$ 350

IPTU não informado



39 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro

**Seja o primeiro a saber das novidades!**

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi



PROJUDI - Processo: 0067062-96.2020.8.16.0014 - Ref. mov. 193.2 - Assinado digitalmente por Yuri Augustus Barbosa Vargas
10/10/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE MANIFESTAÇÃO DA PARTE. Arq: Cálculo

CONDOMINIO RESIDENCIAL LAGOA DOURADA

Endereço: CUSTODIO VENANCIO RIBEIRO 150

Condômino: VINICIUS FERREIRA DE ALMEIDA 08843787993

Unidade: BLOCO 05 APTO 304

Processo :0067062-96.2020.8.16.0014 - 1ª VARA CÍVEL

DEMONSTRATIVO GERAL DO DÉBITO

Vlr corrigido

[8] TAXA DE CONDOMINIO 10/04/2020		
Principal Original	R\$218,97	Multa (2%) R\$4,38
Principal Corrigido de 04/2020 a 10/2022)		R\$239,97
Juros Moratórios de 1% Ao Mês de 04/2020 a 10/2022 = 31%)		R\$78,19
		R\$322,54
[9] TAXA DE CONDOMINIO 10/05/2020		
Principal Original	R\$250,40	Multa (2%) R\$5,01
Principal Corrigido de 05/2020 a 10/2022)		R\$273,58
Juros Moratórios de 1% Ao Mês de 05/2020 a 10/2022 = 30%)		R\$86,36
		R\$364,96
[10] TAXA DE CONDOMINIO 10/06/2020		
Principal Original	R\$620,06	Multa (2%) R\$12,40
Principal Corrigido de 06/2020 a 10/2022)		R\$675,39
Juros Moratórios de 1% Ao Mês de 06/2020 a 10/2022 = 29%)		R\$206,34
		R\$894,13
[11] TAXA DE CONDOMINIO 10/07/2020		
Principal Original	R\$295,05	Multa (2%) R\$5,90
Principal Corrigido de 07/2020 a 10/2022)		R\$320,40
Juros Moratórios de 1% Ao Mês de 07/2020 a 10/2022 = 28%)		R\$94,63
		R\$420,93
Subtotal :	_____	R\$4.705,15
Honorários :	_____	R\$470,51
Multa Pg 1º art.523:	_____	
Honorarios Pg 1º art.523:	_____	
Clausula penal:	_____	R\$0,00
Total geral:	_____	R\$6.909,23
MARCUS VINICIUS GINEZ DA Custas:	_____	R\$1.733,57

Média aritmética entre INPC do IBGE e o IGP-DI da FGV (Decreto nº 1.544 de 30/06/1995)

Percentual de honorários : 10%



Emissão: 10/10/2022 13:08:01

CONDOMINIO RESIDENCIAL LAGOA DOURADA

Endereço: CUSTODIO VENANCIO RIBEIRO 150

Condômino: VINICIUS FERREIRA DE ALMEIDA 08843787993

Unidade: BLOCO 05 APTO 304

Processo :0067062-96.2020.8.16.0014 - 1ª VARA CÍVEL

DEMONSTRATIVO GERAL DO DÉBITO*Vlr corrigido***[1] TAXA DE CONDOMINIO 10/09/2019**

Principal Original	R\$198,10	Multa (2%)	R\$3,96
Principal Corrigido de 09/2019 a 10/2022)			R\$221,00
Juros Moratórios de 1% Ao Mês de 09/2019 a 10/2022 = 38%)			R\$87,74
			R\$312,70

[2] TAXA DE CONDOMINIO 10/10/2019

Principal Original	R\$239,03	Multa (2%)	R\$4,78
Principal Corrigido de 10/2019 a 10/2022)			R\$266,79
Juros Moratórios de 1% Ao Mês de 10/2019 a 10/2022 = 37%)			R\$103,20
			R\$374,77

[3] TAXA DE CONDOMINIO 10/11/2019

Principal Original	R\$259,70	Multa (2%)	R\$5,19
Principal Corrigido de 11/2019 a 10/2022)			R\$288,98
Juros Moratórios de 1% Ao Mês de 11/2019 a 10/2022 = 36%)			R\$108,84
			R\$403,01

[4] TAXA DE CONDOMINIO 10/12/2019

Principal Original	R\$255,85	Multa (2%)	R\$5,12
Principal Corrigido de 12/2019 a 10/2022)			R\$283,83
Juros Moratórios de 1% Ao Mês de 12/2019 a 10/2022 = 35%)			R\$104,02
			R\$392,97

[5] TAXA DE CONDOMINIO 10/01/2020

Principal Original	R\$269,48	Multa (2%)	R\$5,39
Principal Corrigido de 01/2020 a 10/2022)			R\$298,04
Juros Moratórios de 1% Ao Mês de 01/2020 a 10/2022 = 34%)			R\$106,20
			R\$409,63

[6] TAXA DE CONDOMINIO 10/02/2020

Principal Original	R\$264,43	Multa (2%)	R\$5,29
Principal Corrigido de 02/2020 a 10/2022)			R\$291,57
Juros Moratórios de 1% Ao Mês de 02/2020 a 10/2022 = 33%)			R\$100,93
			R\$397,79

[7] TAXA DE CONDOMINIO 10/03/2020

Principal Original	R\$276,58	Multa (2%)	R\$5,53
Principal Corrigido de 03/2020 a 10/2022)			R\$304,03
Juros Moratórios de 1% Ao Mês de 03/2020 a 10/2022 = 32%)			R\$102,16
			R\$411,72



AO JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE LONDRINA - ESTADO DO PARANÁ.

Processo 0067062-96.2020.8.16.0014

DEZAINY ASSESSORIA DE COBRANÇA S/S LTDA, já qualificado nos autos de AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL em face de VINICIUS FERREIRA DE ALMEIDA, igualmente qualificado, vem, perante Vossa Excelência, expor e ao final requerer:

Em atendimento ao laudo juntado ao processo (mov. 189), a exequente informa que em pesquisas realizadas verificou que o valor do apartamento no Condomínio Lagoa Dourada vem sendo comercializado entre R\$ 188.000,00 a R\$ 195.000,00.

Desse modo, considerando a manifestação anterior da credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF (mov. 174.2), requer a Vossa Excelência a **fixação do valor do apartamento em R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil) reais.**

Concomitantemente, o prosseguimento da ação com a designação de leilão judicial para alienação do imóvel.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Londrina, 10 de outubro de 2022

Yuri Augustus Barbosa Vargas
Advogado OAB-PR. 61.470



Avalio este apartamento em R\$180.000,00 (Cento e oitenta mil reais)

**IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO
em R\$180.000,00 (Cento e oitenta mil reais).
O presente laudo tem validade de 180 dias.**

Metodologia empregada:

Método comparativo, através de dados colhidos nas diligências, pesquisas em imobiliárias da região, amostragem, estatísticas de dados, vistorias e estado de conservação do imóvel.

Fontes de pesquisas utilizadas:

Setor de Cadastro Imobiliário do Município de Londrina, Cub/site/Sinduscon/Sindicato da Construção Civil do Norte do Paraná.

<https://pt-br.facebook.com/condlagoadourada/>

<https://ruiemarcioimoveis.com.br/imovel/apartamento-a-venda-acquaville-lagoa-dourada-mrv-londrinapr/186> 190.000,00

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-londrina-gleba-ribeirao-limeiro-RS185000/id-5435096/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br-premium-mitula-|-venda 185.000,00

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-londrina-gleba-ribeirao-limeiro-48m2-RS180000/id-7561520/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br-premium-mitula-|-venda 180.000,00

Para que fique constando, eu, Vantuil Natalino de Carvalho, Bacharel em Direito, juramentado do 2º Ofício de Avaliador Judicial, Portaria 90/2012, Perito Judicial inscrito no CRECI/Pr-F.27785, Técnico em Transações Imobiliárias com Registro no COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis e Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário, CNAI nº 19985, digitei o presente laudo de seis páginas, conferi, dou fé e subscrevo.

**Vantuil Natalino de Carvalho
Avaliador Judicial Port. 90/2017
Creci Pr F. 27785 - CNAI 19.985**

Cota desta					
Avaliação do lote		R\$	420,66	VRC	1.710,00
Condução		R\$	121,62	VRC	494,39
Total		R\$	542,38	VRC	2.204,39
A RECEBER VRC 2.204,39					

