



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

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO, ARREMATAÇÃO E INTIMAÇÃO DE TERCEIROS INTERESSADOS, DEMAIS CREDORES E DO(A) DEVEDOR(A): GOLDEN PREMIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA – (CNPJ/MF SOB Nº 15.552.588/0001-63); IKESHOJI REPRESENTAÇÕES COMERCIAIS LTDA – (CNPJ/MF SOB Nº 10.819.239/0001-41); ITAIPU HABITACIONAL BRASIL LTDA SPE – (CNPJ/MF SOB Nº 15.468.731/0001-33); IVANA ZELINDA TEIXEIRA HOLZMANN – (CNPJ/MF SOB Nº 677.857.789-49); LOTEADORA SANTA FÉ S/S LTDA – (CNPJ/MF SOB Nº 08.086.321/0001-62); MARCOS FABIAN HOLZMANN – (CNPJ/MF SOB Nº 541.871.099-00); RBDU-BRASILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA – (CNPJ/MF SOB Nº 16.993.195/0001-58); RBDU-LONDRINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA – (CNPJ/MF SOB Nº 16.798.430/0001-30); RBDU-SÃO JOSE DOS CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA – (CNPJ/MF SOB Nº 19.372.764/0001-36); ROYAL BOULEVARD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA – (CNPJ/MF SOB Nº 08.686.353/0001-07); ROYAL PREMIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA – (CNPJ/MF SOB Nº 15.479.141/0001-06); TEIXEIRA E HOLZMANN LTDA – (CNPJ/MF SOB Nº 00.883.622/0001-05); VILLAGE ALTO DA WARTA HABITACIONAL LTDA SPE – (CNPJ/MF SOB Nº 15.479.172/0001-67); Z.L PARTICIPAÇÕES LTDA – (CNPJ/MF SOB Nº 10.369.712/0001-36).

FAZ SABER - a todos os interessados e a quem possa interessar, de que por este Juízo serão levados à arrematação o(s) bem(ns) penhorado(s) à devedora acima mencionada, e por meio do site: www.jeileiloes.com.br, de forma "**ON LINE**", nos termos do artigo 882, parágrafo 1º do NCPC e Resolução 236 do CNJ, e nas seguintes condições:

A publicação do presente edital será realizada no site www.jeileiloes.com.br, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, por meio do qual serão aceitos lances. O **PRIMEIRO LEILÃO** será encerrado no dia **24 de agosto de 2023, a partir das 10h00min**, no qual somente serão aceitos lances igual ou superior ao valor da avaliação. Em não havendo licitantes, dar-se-á início imediatamente ao **SEGUNDO LEILÃO** que será encerrado no dia **24 de agosto de 2023, a partir das 14h00min**, no qual serão aceitos lances a quem mais der, desprezado o valor da avaliação, não podendo ser por preço vil (**este considerado se inferior a 50% do valor da avaliação – Artigo 891, parágrafo único do NCPC**).

Em caso de copropriedade, a verificação do preço vil se dará somente sobre a cota parte dos devedores Teixeira & Holzmann Ltda - (7,52%) e Loteadora Santa Fé S/S Ltda (45,44%), totalizando 52,96%, pois os coproprietários ou cônjuge alheio à execução, tem direito ao recebimento da integralidade da parte que lhe couber, conforme artigo 843, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil e item 12 do comando judicial proferido no evento 494.1

OBSERVAÇÃO: Contendo lance nos 03 (três) minutos antecedentes aos termos finais da alienação, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

LOCAL: Os interessados em participar da alienação judicial, deverão se cadastrar previamente no site: www.jeileiloes.com.br, 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 site www.jeileiloes.com.br, não sendo admitidos lances realizados por e-mail, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

PROCESSO: Autos sob o nº 0038048-04.2019.8.16.0014 de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** em que são exequentes **GISELA LUPPI NOIVO AROCENO** - (CNPJ/MF SOB Nº 595.942.099-68) e **JOÃO AROCENO JUNIOR** – (CNPJ/MF SOB Nº 740.675.919-34) e executados **GOLDEN PREMIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 15.552.588/0001-63); **IKESHOJI REPRESENTAÇÕES COMERCIAIS LTDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 10.819.239/0001-41); **ITAIPU HABITACIONAL BRASIL LTDA SPE** – (CNPJ/MF SOB Nº 15.468.731/0001-33); **IVANA ZELINDA TEIXEIRA HOLZMANN** – (CNPJ/MF SOB Nº 677.857.789-49); **LOTEADORA SANTA FÉ S/S LTDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 08.086.321/0001-62); **MARCOS FABIAN HOLZMANN** – (CNPJ/MF SOB Nº 541.871.099-00); **RBDU-BRASILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 16.993.195/0001-58); **RBDU-LONDRINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 16.798.430/0001-30); **RBDU-SÃO JOSE DOS CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 19.372.764/0001-36); **ROYAL BOULEVARD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 08.686.353/0001-07); **ROYAL PREMIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 15.479.141/0001-06); **TEIXEIRA E HOLZMANN LTDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 00.883.622/0001-05); **VILLAGE ALTO DA WARTA HABITACIONAL LTDA SPE** – (CNPJ/MF SOB Nº 15.479.172/0001-67); **Z.L PARTICIPAÇÕES LTDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 10.369.712/0001-36).

BEM(NS): “Unidade Autônoma nº 501, do Condomínio The Euro Royal Residence & Resort, desta cidade, medindo a área da unidade autônoma 1.445,95 m², área de uso comum coberta 0,2252 m², área de uso comum descoberta 173,9300 m², área total 1.620,1052 m² e fator de participação de 0,469777%, com as medidas e confrontações constantes na MATRÍCULA sob nº 77.272 do 1ª Ofício de Registro de Imóveis desta cidade. Lote de terras com leve declive com frente para a rua pavimentada e próximo a portaria do condomínio. A localização é na parte alta e plana do condomínio, estando entre os que possui mais valorização no empreendimento. Benfeitorias; O referido lote de terras não possui benfeitorias”.

ÔNUS: Av.8/77.272 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00105919420198160014, em trâmite perante o juízo da 4ª Vara Cível; R.10/77.272 – Penhora referente aos autos nº 1125119-18.2018.8.26.0100 movida por GGR Prime I Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, em trâmite perante o juízo da 31ª Vara Cível de São Paulo – SP; Av.11/77.272 – Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 00719106820168160014, em trâmite perante o juízo da 10ª Vara Cível; Av.13/77.272 – Ajuizamento dos autos nº 5016857-35.2020.4.04.7001 movido pela União Fazenda Nacional, em trâmite perante o juízo da 7ª Vara Federal de Londrina – Pr; Av.13/77.272 – Ajuizamento dos autos nº 5016857-35.2020.4.04.7001 movido pela União Fazenda Nacional, em trâmite perante o juízo da 7ª Vara Federal de Londrina – Pr; Av.14/77.272 – Averbação de Existência de Ação nº 0076598-34.2020.8.16.0014 movida pelo credores, em trâmite perante este juízo; R.16/77.272 – Penhora em favor dos credores referente aos autos nº 0076598-34.2020.8.16.0014, em trâmite perante este juízo; R.17/77.272 – Penhora referente aos autos nº 0000671-67.2016.8.16.0090 movida pelo Município de Ibiporã, em trâmite perante o juízo da Vara da Fazenda Pública de Ibiporã – Pr, conforme matrícula imobiliária juntada no evento 516.2. Eventuais constantes após a expedição do respectivo Edital de Leilão Público. Benfeitorias não averbadas na matrícula imobiliária, eventual regularização por conta do arrematante. Débito junto ao Município de Ibiporã, conforme pleito do evento 451.1. Débito junto ao Município de Londrina, conforme pleito do evento 481.1. Em caso de arrematação de bem imóvel ou veículos automotores ou outros bens dependentes de registro no órgão competente, para expedição da respectiva carta, deverá o arrematante recolher as custas referente à expedição da Carta de Arrematação, bem como comprovar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, para bens móveis, recolhimento da GRC para cumprimento do Mandado de Entrega; é obrigação do arrematante arcar com os tributos cujos fatos geradores ocorrerem após a data da expedição da carta de arrematação.

OBSERVAÇÃO: Os bens serão adquiridos livres e desembaraçados de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega (Artigo 908, parágrafo 1º do CPC/2015 e Artigo 130, parágrafo único do CTN).

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$2.350.000,00 (dois milhões trezentos e cinquenta mil reais), conforme laudo de Vistoria e Avaliação do evento 317.1, realizado em data de 21 de março de 2022.

OBSERVAÇÃO 1: Consoante o disposto no artigo 892 do Novo Código de Processo Civil, a arrematação far-se-á mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico.

OBSERVAÇÃO 2: Consoante o disposto no artigo 895 do Novo Código de Processo Civil, : "O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito: I – até o início do primeiro leilão, proposta escrita de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II – até o início do segundo leilão, proposta escrita de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja, igual a inferior a 50% do valor da avaliação, da seguinte forma: 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. As parcelas serão atualizadas pelo IPCA-E, a partir da data da arrematação. Será lavrada hipoteca sobre o bem como garantia do pagamento das prestações, o 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, ou seja: a)caução real, ou seja, oferta de bem imóvel livre e desembaraçado, cuja avaliação seja superior a avaliação do bem arrematado; (b)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; (c)seguro bancário. 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. 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, NCPC). A ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida somente depois de efetuado o depósito ou prestadas às garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (art. 901, § 1º, NCPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

OBSERVAÇÃO 3: Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda, 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 (artigo 903 do Código de Processo Civil/2015), podendo o arrematante desistir da aquisição apenas nas hipóteses do § 5º do Art. 903 do CPC). O presente edital será publicado no site do leiloeiro www.jeleiloes.com.br, de forma a cumprir o preconizado pelo artigo 887, parágrafo 2º do Novo Código de Processo Civil, o qual estará dispensado à publicação em jornal.

DEPÓSITO: Referido bem se encontra depositado nas mãos dos executados proprietários, podendo ser encontrados na R. Montevideu, 20 - Guanabara, Londrina - PR, 86050-020 e/ou Rua Alagoas, 1557 - Centro - Londrina/Pr - CEP: 86.020-430, como fiéis depositários, até ulterior deliberação. Adverta-se o(a) depositário(a) de que, fica ele (ela) obrigado(a) a permitir a eventuais interessados o acesso a eles, durante o horário comercial (de segunda a sexta das 9h às 18h, e aos sábados das 9h às 12h), após a publicação do edital.

LEILOEIRO: JORGE V. ESPOLADOR - MATRÍCULA 13/246-L

COMISSÃO DO LEILOEIRO: será paga pelo arrematante no percentual que estipulo em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação.

ADVERTÊNCIA: No caso de não ser realizado o Leilão Público na data acima designada por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

INTIMAÇÃO: "AD CAUTELAM": Fica(m) o(s) devedor(e)s, qual(is) seja(m): **GOLDEN PREMIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 15.552.588/0001-63); **IKESHOJI REPRESENTAÇÕES COMERCIAIS LTDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 10.819.239/0001-41); **ITAIPU HABITACIONAL BRASIL LTDA SPE** – (CNPJ/MF SOB Nº 15.468.731/0001-33); **IVANA ZELINDA TEIXEIRA HOLZMANN** – (CNPJ/MF SOB Nº 677.857.789-49); **LOTEADORA SANTA FÉ S/S LTDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 08.086.321/0001-62); **MARCOS FABIAN HOLZMANN** – (CNPJ/MF SOB Nº 541.871.099-00); **RBDU-BRASILIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 16.993.195/0001-58);

RBDU-LONDRINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA – (CNPJ/MF SOB Nº 16.798.430/0001-30); **RBDU-SÃO JOSE DOS CAMPOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 19.372.764/0001-36); **ROYAL BOULEVARD EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 08.686.353/0001-07); **ROYAL PREMIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 15.479.141/0001-06); **TEIXEIRA E HOLZMANN LTDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 00.883.622/0001-05); **VILLAGE ALTO DA WARTA HABITACIONAL LTDA SPE** – (CNPJ/MF SOB Nº 15.479.172/0001-67); **Z.L PARTICIPAÇÕES LTDA** – (CNPJ/MF SOB Nº 10.369.712/0001-36), através do presente, devidamente INTIMADOS, caso não sejam encontrados 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), coproprietário(s), qual seja: **EUROWAN INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA** e usufrutuário(s) 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. **DADO E PASSADO** nesta cidade e comarca de Londrina, Estado do Paraná, aos vinte e três dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e três. (23/05/2023). Eu, _____, /// **Jorge Vitorio Espolador** - Matrícula 13/246-L /// Leiloeiro Oficial, que o digitei e subscrevi.

BRUNO RÉGIO PEGORARO

Juiz de Direito