

3º Juízo Especial Cível do Foro da Comarca de Londrina/PR

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Lorena Cristina Pivati Spadotti** (CPF 062.451.349-19) e **Oswaldo Nunes da Silva Junior** (CPF 062.085.149-08), bem como da credora fiduciária **Fundo de Arrendamento Residencial – FAR** (CNPJ 03.190.167/0001-50), representada pela **Caixa Econômica Federal** (CNPJ 00.360.305/0001-04), nos autos da **Ação de Cobrança Condominial** em fase de **Cumprimento de sentença** requerida por **Condomínio Residencial Vista Bela X**. Processo nº **0010990-21.2022.8.16.0014**.

A Dra. **Rosângela Faoro**, Juíza de Direito da 3º Juízo Especial Cível do Foro da Comarca de Londrina/PR, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **03/02/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **06/02/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguirá-se sem interrupção, iniciando-se no dia **06/02/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **26/02/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Marcus Vinicius Yoshimi Uebara, matriculado na JUCEPAR nº 25/414-L, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1º Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2º Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) sobre a diferença do valor atualizado da avaliação judicial descontado do débito de alienação fiduciária que corresponde a 69,63% (sessenta e nove vírgula sessenta e três por cento) da avaliação atualizada, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Da Comissão – A comissão devida ao leiloeiro será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor do leiloeiro, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Dos Débitos – Todos os débitos incidentes sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem (condominiais, financiamento, fiscais e tributários), serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme previsto no artigo 908, parágrafo 1º do CPC e artigo 130, parágrafo único do CTN.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, caberá ao leiloeiro comissão a título de ressarcimento: em razão de remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, fixados em 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação; no caso de acordo entre as partes ficam as partes obrigados a pagar os custos do leiloeiro, fixados em 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, salvo disposição diferente no termo de acordo; e nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, deverá o exequente arcar com os custos do leiloeiro, fixados em 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Direitos sobre o contrato de alienação fiduciária do APARTAMENTO N° 03 (três), localizado no pavimento térreo do BLOCO 02, do RESIDENCIAL VISTA BELA X, nesta

cidade, na Avenida Giocondo Maturi nº 945, com a área real total de 48.5845875 m², sendo 43,2147 m² de área real privativa de 5,3698875 m² de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,48077%, cabendo a este apartamento UMA VAGA DE GARAGEM, que destina-se a carro de passeio de médio porte, acessória do apartamento e indeterminada, sem necessidade de manobrista, dentro das seguintes divisas e confrontações: "a NO com área de uso comum junto ao Bloco 03; a SE com o apartamento 02; a NE com o recuo junto a Av. 01; e a SO com hall/escadaria e área de iluminação". Imóvel objeto da matrícula nº 100.562 do 2º SRI de Londrina/PR e com Inscrição Imobiliária sob nº 05.03.0636.1.0226.0019.

Trata-se dos direitos sobre um apartamento com 43,2147m² de área útil/privativa, com direito ao uso de uma vaga de garagem. O imóvel está localizado à Avenida Giocondo Maturi nº 945, Apartamento 03 - Bloco 2, do Residencial Vista Bela X, Vista Bela, Londrina/PR.

Ônus da Matrícula – Consta na R.2 (13/12/2005) alienação fiduciária em favor do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR. Consta na R.3 (13/12/2023) a penhora exequenda.

Avaliação do bem – (abril/2025) – R\$80.000,00 que atualizada até novembro/2025 perfaz R\$83.062,43. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – Ficam os Executados, a credora fiduciária através de sua representante e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.
Nada mais.

Londrina, 14 de novembro 2025.

Rosângela Faoro
Juíza de Direito