

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação dos executados **RAFAELA SOARES DA SILVA OLIVEIRA** (CPF: 051.416.149-30) casada com **ALESSANDRO DE OLIVEIRA** (CPF: 007.276.149-08), credor(a) fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), terceiro(a) interessado **MUNICÍPIO DE LONDRINA** (CNPJ: 75.771.477/0001-70), **GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ** (CNPJ: 76.416.940/0001-28), **INSTITUTO AMBIENTAL DO PARANÁ - IAP** (CNPJ: 68.596.162/0001-78), **INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL - INSS** (CNPJ: 29.979.036/0001-40 e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO (COBRANÇA DE CONDOMÍNIO), **Processo nº 0002856-97.2025.8.16.0014**, em trâmite na **3ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL DO FORO DA COMARCA DE LONDRINA/PR**, requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO LA VITTA** (CNPJ: 38.084.509/0001-32).

A Dra. Rosângela Faoro, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCEPAR sob nº 24/403 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO FIDUCIANTE - Apartamento nº. 402, situado no 4º Pavimento do Bloco 15 e Vaga de garagem nº. 255, Tipo: Padrão, Posição: Descoberta Livre, integrante do condomínio "SPAZIO LA VITTA", localizado à Rua Olympio Theodoro, nº 1.055 esquina com a Rua Norberto Kemmer, nº230 , situado no Loteamento Residencial Gleba Esperança, desta cidade, medindo: área privativa coberta de 41,1400m²; área comum coberta de 5,9370m²; área total construída de 47,0770m²; vaga de estacionamento descoberta de 10,5800m²; Circulação de veículos e pedestres descoberta de 19,0211m²; área total construída descoberta de 29,6011m²; área construída a título precário de 0,1867m²; área permeável descoberta e demais áreas descobertas de 8,7801m²; área real total de 85,6449m²; fração ideal do solo de 0,003056163; cota do terreno de 54,6299m², confrontando-se: "pela frente e lado direito com as áreas externas comuns do condomínio; pelo lado esquerdo com os apartamentos de finais 01; e fundos com a circulação interna do pavimento, e as áreas externas comuns do condomínio. **Contribuinte nº 06010536102640238. Matrícula nº 123.555 do 01ª CRI de Londrina/PR.**

ÔNUS: Constan Matrícula nº 123.555, conforme **AV.01 (17/08/2020)**, direito real de garantia registrado na matrícula, Alienação Fiduciária para Caixa Econômica Federal, **R.02 (16/12/2025)**, Penhora exequenda.

OBS: Constan débitos de IPTU no valor de R\$2.570,49 até 07/04/2026 (Mov.152) e de Alienação Fiduciária no valor de R\$77.523,78 até 10/06/2026 (mov. 180.3).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 238.335,13 (junho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJPR), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO/CONDOMINIAL - R\$ 7.843,03 (junho/2025).

Nos termos da legislação aplicável, as despesas condominiais possuem natureza **propter rem**, razão pela qual, caso o produto da arrematação seja insuficiente para a quitação integral dos débitos condominiais incidentes sobre o imóvel, **o arrematante responderá pelo saldo remanescente**, sub-rogando-se na obrigação quanto às parcelas não satisfeitas com o valor obtido na hasta pública.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 15/09/2026 às 10h40min, e termina em 18/09/2026 às 10h40min; 2ª Praça começa em 18/09/2026 às 10h41min, e termina em 08/10/2026 às 10h40min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação em 1ª Praça, ou aquele que em 2ª praça der lance de valor igual ou superior a 60% do valor DOS DIREITOS DA PARTE EXECUTADA SOBRE O BEM acrescido do SALDO DEVEDOR DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO, facultando

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: PJSEL ULC2T 3RXJP 75UJY

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: PJYP3 AB7A3 QRBM3 J3BY3

ao arrematante quitar o financiamento diretamente com o credor e somente depositar o valor da arrematação em juízo, de acordo com decisão de Mov.182.1.

6 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ). Uma vez publicados os respectivos editais, ou realizadas despesas pela leiloeira: em caso de adjudicação, 2% sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte exequente; em caso de arrematação, 5% sobre o valor dos bens, a ser pago pelo arrematante; em caso de remição, 2% sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte executada; em caso de acordo entre as partes, 2% sobre o valor da avaliação, a ser pago pelas partes, salvo disposição diferente no termo de acordo, conforme decisão de Mov. 182.1

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, o crédito do exequente no processo em epígrafe, por sua natureza "propter rem", acrescido de eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC, salvo prolação de decisão em contrário ou deliberação pelo condomínio/credor através de ata condominial, devidamente apresentada nos autos do processo que originou o certame e sem prejuízo das formalidades legais que lhe são impostas. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se

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: PJSEL ULC2T 3RXJP 75UJY

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: PJYP3 AB7A3 QRBM3 J3BY3

encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalmazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam o(s) executado(s) RAFAELA SOARES DA SILVA OLIVEIRA, ALESSANDRO DE OLIVEIRA, credor(a) fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, terceiro(a) interessado MUNICÍPIO DE LONDRINA, GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ, INSTITUTO AMBIENTAL DO PARANÁ - IAP, INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL - INSS, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 16/08/2024. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Londrina, 20 de julho de 2026.

ROSÂNGELA FAORO
JUÍZA 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: PJSEL ULC2T 3RXJP 75UJY

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: PJYP3 AB7A3 QRBM3 J3BY3