

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Edital de leilão do bem penhorado do devedor **GRASIELE DE ALMEIDA PEIXOTO SOJO (CPF/CNPJ 073.075.829-02), MICHAEL ROBSON SOJO (CPF/CNPJ 075.818.619-37),** com possibilidade de arrematação da seguinte forma:

PRIMEIRO(A) LEILÃO/PRAÇA: Dia 16 de junho de 2026 às 11:30, que se realizará na **Local:** www.nakakogueleiloes.com.br, por lance não inferior ao valor da avaliação.

SEGUNDO(A) LEILÃO/PRAÇA: Dia 25 de junho de 2026 às 11:30, que se realizará na **Local:** www.nakakogueleiloes.com.br, para a venda a quem mais der, desde que não se constitua preço vil, assim considerado o lance inferior a 60% da avaliação.

Na hipótese da não realização dos leilões nas datas designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para sua realização.

DADOS DO PROCESSO:

Autos nº. 0003976-15.2024.8.16.0014 - Exec. Tít. Ext.
Vara 3º Juizado Especial Cível de Londrina/PR
Exequente (01) CONDOMINIO RESIDENCIAL VISTA BELA VII (CPF/CNPJ 15.382.952/0001-94)
Adv. Exequente Paula Andressa Silva de Moraes (OAB/PR 60777)
Executado (a) (01) GRASIELE DE ALMEIDA PEIXOTO SOJO (CPF/CNPJ 073.075.829-02)
Adv. Executado Jessica Lucena de Godoy Cintra Giani (OAB/PR 70.164)
Executado (a) (02) MICHAEL ROBSON SOJO (CPF/CNPJ 075.818.619-37)
Depositário Fiel (1) GRASIELE DE ALMEIDA PEIXOTO SOJO
End. da Guarda (01) Rua Izolório Corrêa de Oliveira, 30, Apto 303, Bloco 9, Jardim Vista Bela , Londrina/PR
Penhora realizada 26/05/2025 (mov. 126.1, fls. 315)
Débito Atualizado R\$ 29.749,61 - 04/03/2026 (mov. 204.2, fls. 473)

Qualificação do(s) Bem (01) R\$ 95.000,00
APARTAMENTO nº 303 (trezentos e três), localizado no 3º pavimento tipo, do BLOCO 09, do RESIDENCIAL VISTA BELA VII, nesta cidade, na Rua Izolório Correa de Oliveira, nº 30, com a área real total de 48,93851 m², sendo 43,2147 m² de área real privativa e 5,72381 m² de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo 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, e uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,69444%, dentro das seguintes divisas e confrontações: ao norte com o apartamento 302; ao sul com a área de uso comum junto ao estacionamento; a leste com hall/escadaria e área de iluminação; e a oeste com a área de uso comum junto ao Bloco 06. O referido RESIDENCIAL VISTA BELA VII, acha-se construído na data terras nº 01, da quadra nº 22, com a área de 8.028,06 m², situada no Residencial Vista Bela, nesta cidade. Inscrição Imobiliária: 05.03.0654.1.0406.0143. Imóvel Matrícula nº 103044 do 2º CRI da cidade de Londrina/PR. Venda Ad Corpus.

Avaliação R\$ 95.000,00 - 26/05/2025 (mov. 124.1, fls. 312)

ÔNUS DA MATRÍCULA: Matrícula - Bem nº 1

R.01/Matr.103.044 - COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Adquirentes: GRASIELE DE ALMEIDA PEIXOTO SOJO e seu marido MICHAEL ROBSON SOJO.
Transmitente: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR.

R.02/Matr.103.044 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Credor Fiduciário: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR. Devedores Fiduciantes: GRASIELE DE ALMEIDA PEIXOTO SOJO e seu marido MICHAEL ROBSON SOJO.

Conforme mov. 110, fls. 278: O contrato 171000223685-8 de alienação fiduciária foi liquidado por força da Portaria MCID 1248/2023. (CHB com benefício BPC - Portaria MCID 1248/2023 FAR/FDS/PNHR).

IPTU: R\$ 1183,35 ATE 19/11/2025;

LEILOEIRO: PAULO ROBERTO NAKAKOGUE, leiloeiro oficial, matr. JUCEPAR 12/048L, o qual perceberá a seguinte remuneração, uma vez publicados os respectivos editais, ou realizadas despesas pelo leiloeiro: a) em caso de adjudicação, 2% sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte exequente; b) em caso de arrematação, 5% sobre o valor dos bens, a ser pago pelo

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: PJLEM LP9BH QHP9G PPBCY

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: P:J8J6 55KT5 MPTPZ 5VM5B

arrematante; c) em caso de remição, 2% sobre o valor da avaliação, a ser pago pela parte executada; d) 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.

INTIMAÇÕES: Fica(m) o(s) devedor(es) **GRASIELE DE ALMEIDA PEIXOTO SOJO (CPF/CNPJ 073.075.829-02), MICHAEL ROBSON SOJO (CPF/CNPJ 075.818.619-37)**, e seu(s) cônjuge(s) se casado(s) for(em), devidamente intimado(a)(s) das designações para a realização dos leilões/praza no caso de não ser(em) encontrado(a)(s) para a intimação e de que o prazo para apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos de expropriação como embargos ou recurso iniciará a partir da data do leilão, independentemente de nova Intimação, e de que poderá remir a execução pagando o principal e acessórios, até antes da arrematação e/ou adjudicação (art. 826 do CPC), e que as hastas públicas somente serão suspensas com a comprovação tempestiva do pagamento de todos os valores devidos, inclusive custas processuais. Ficam, ainda, intimados pelo presente Edital os interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC (coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município), caso não sejam encontrados para intimação do leilão/hasta designado, para as datas, horários e local acima mencionados, bem assim dos termos da Penhora e da Avaliação realizadas nos Autos.

OBSERVAÇÕES:

Ficam advertidos os licitantes de que eventual arrematante ficará responsável por todos os débitos condominiais do imóvel, ainda que anteriores à arrematação, conforme admite o E. Superior Tribunal de Justiça (REsp nº 1.672.508/SP, relator Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, Julgado em 25/06/2019, DJe de 1/8/2019). A oferta de lances deve observar o disposto nos arts. 891, 892 e 895 a 898 do CPC. Nos imóveis a venda é "ad-corpus". Os bens móveis e imóveis serão leiloados no estado de conservação em que se encontram, não cabendo reclamações, desistências, cancelamento ou devoluções. As IMAGENS no SITE e INFORMES PUBLICITÁRIO são de caráter secundário e efeito estritamente ilustrativo; Poderá ser registrado na Certidão de Praça e Leilão, o último e o penúltimo Lançador do Leilão; se o último não cumprir as formalidades legais, o penúltimo poderá ser chamado, a critério do Juízo, desde que o mesmo cumpra as condições do último lançador; Erratas, ônus, Despesas informadas e anunciadas antes da Hasta Pública integram o Edital de Leilão, Os participantes do Leilão estarão sujeitos ao Artigo 335 do Código Penal, contra aqueles que impedirem, perturbarem, fraudarem, afastarem ou procurarem afastar licitantes por meios ilícitos, com os agravantes dos crimes praticados contra a ordem pública e violência; Londrina, 21 de abril de 2026



PAULO ROBERTO NAKAKOGUE
Leiloeiro Publico Oficial
Matr. 12/048-L – JUCEPAR
(43) 3020-7900 – (41) 3092 6400

LE0014JE003 54 83M.DOC

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: PJLEM LP9BH QHP9G PPBCY

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: P-J8J6 55KT5 MPTPZ 5VMSB



Matrícula nº 103.044 - Ficha nº 1

Matrícula nº 103.044 de 13 de Maio de 2020. **Prenotação nº 307.655** de 27 de Abril de 2020. - Com SELO DIGITAL Nº GupNz. xAUQv. LNpHu, Controle: QupFx. jjwyn e consulta no site www.funarpen.com.br. **IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 303 (trezentos e três)**, localizado no 3º pavimento tipo, do **BLOCO 09**, do **RESIDENCIAL VISTA BELA VII**, nesta cidade, na Rua Izolório Correa de Oliveira nº 30, com a área real total de 48,93851 m², sendo 43,2147 m² de área real privativa e 5,72381 m² de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo 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, e uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,69444%, dentro das seguintes divisas e confrontações: "ao norte com o apartamento 302; ao sul com a área de uso comum junto ao estacionamento; a leste com hall/escadaria e área de iluminação; e a oeste com a área de uso comum junto ao Bloco 06". O referido RESIDENCIAL VISTA BELA VII, acha-se construído na data de terras nº 01, da quadra nº 22, com a área de 8.028,06 m², situada no Residencial Vista Bela, nesta cidade. **PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, CNPJ/MF 03.190.167/0001-50. **REGISTROS ANTERIORES: 1/74.198 RG**, de 14.01.2010, com constituição de Condomínio registrada sob nº 4/74.198 RG, de 26.03.2012, ambos deste Ofício. (mm/tmsf)

Dou fé.

- Registrador / Escrevente Substituto (a) -



R.1/103.044 de 13 de Maio de 2020, Prenotação nº 307.655 de 27 de Abril de 2020.- **Compra e Venda com Alienação Fiduciária**. Com SELO DIGITAL Nº cupNz. QUseA. ZoqQ2, Controle: 4avrG. w8VHe e consulta no site www.funarpen.com.br. **TRANSMITENTE: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, CNPJ/MF 03.190.167/0001-50, no ato representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, esta por sua vez representada por seu bastante procurador substabelecido, Luiz Carlos Martins. **ADQUIRENTES: GRAZIELE DE ALMEIDA PEIXOTO SOJO**, agente de saúde, CPF 073.075.829-02, RG 10.861.146-4-PR, e seu marido **MICHAEL ROBSON SOJO**, carpinteiro, CPF 075.818.619-37, RG 9.081.282-3-PR, casados pelo regime da comunhão parcial de bens em 22.10.2009, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. **TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR**, assinado nesta cidade em 24.11.2011, devidamente testemunhado. **VALOR: R\$45.225,33** (quarenta e cinco mil, duzentos e vinte e cinco reais e trinta e três centavos). **DOCUMENTOS APRESENTADOS: I.T.B.I. - guia nº 2015/217303, s/R\$45.225,33, Isenção de ITBI - Programa Minha Casa Minha Vida - Processo nº 105.765/2014, conforme certidão narrativa de quitação de ITBI nº 2020/138407, expedida pela Prefeitura local em 08.05.2020. Foi apresentada a**

certidão de tributos (estaduais) e dispensada a de tributos (municipais), segundo determina a Corregedoria do Paraná, em ata de correição geral ordinária nº 60/2018, de 22/08/2018, Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às 09:35:57 horas do dia 10.10.2019, válida até 06.07.2020, sob número de controle 938D.9584.320E.1F96, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda (arquivada sob nº 1.922), todas em nome do vendedor e apresentados os demais documentos constantes do referido instrumento. CONDIÇÕES: As do título. Obedecendo as demais cláusulas e condições do aludido contrato, devidamente arquivado neste Ofício sob nº 43.264. EMOLUMENTOS: 25% de 4.312 + 10 VRCext = R\$209,98 (de acordo com a Lei 12.424, de 16.06.2011, publicada no Diário Oficial da União em 17.06.2011). Isento do FUNREJUS, conforme Art. 3º, inciso VII, alínea "b", item 14, da Lei Estadual 12.216, de 15.07.1998. Emitida a DOI. (mm/tmsf)

Dou fé. _____ - Registrador / Escrevente Substituto (a) -



R.2/103.044 de 13 de Maio de 2020, Prenotação nº 307.655 de 27 de Abril de 2020.- **Alienação Fiduciária.** Com SELO DIGITAL Nº mupNz. QUs5v. kpqQp, Controle: uPU8G. dRVvA e consulta no site www.funarpen.com.br. **DEVEDORES FIDUCIANTES: GRAZIELE DE ALMEIDA PEIXOTO SOJO**, e seu marido **MICHAEL ROBSON SOJO**, já qualificados nesta matrícula. **CREDOR FIDUCIÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, já qualificado nesta matrícula. **ÔNUS:** Alienação Fiduciária em Garantia pelo qual os devedores transferem a propriedade resolúvel ao credor. **TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra Direta de Imóvel Residencial com Parcelamento e Alienação Fiduciária no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, na forma do art. 38 da Lei 9.514, de 20.11.1997, contendo os requisitos do art. 24 da referida Lei, assinado nesta cidade em 24.11.2011, devidamente testemunhado. **VALOR:** Valor da Garantia Fiduciária: R\$45.225,33 (quarenta e cinco mil, duzentos e vinte e cinco reais e trinta e três centavos). Valor da dívida: R\$45.225,33. Encargo Mensal Inicial: R\$376,87. Prazo de Amortização e de Liberação da Subvenção: 120 meses. Prazo de Carência para fins do disposto do art. 26, § 2º, da Lei 9.514/1997: 60 (sessenta) dias. **DOCUMENTOS APRESENTADOS:** Foi declarado sob as penas da Lei que os devedores fiduciários estão desvinculados da Previdência Social, e apresentados os demais documentos constantes do referido instrumento. CONDIÇÕES: As do título. Obedecendo as demais cláusulas e condições constantes do aludido contrato, devidamente arquivado neste Ofício sob nº 43.264. EMOLUMENTOS: 25% de 2.156 VRCext = R\$104,03 (de acordo com a Lei 12.424, de 16.06.2011, publicada no Diário Oficial da União em 17.06.2011). (mm/tmsf)

Dou fé. _____ - Registrador / Escrevente Substituto (a) -



LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
2º SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DA COMARCA DE LONDRINA - PR
Rua Maestro Egídio Camargo do Amaral, 118
Londrina - PR - Fone/Fax: (43) 3336-4884

Alex Canziani Silveira
Registrador

Rubrica 

Matrícula nº 103.044 - Ficha nº 2



PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registris de Imóveis
do Brasil em um só lugar





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO CENTRAL DE LONDRINA
3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE LONDRINA - PROJUDI
Atendimento: <https://bit.ly/3jeclondrina> ou Av Duque de Caxias, 689 - 1º Andar - Caiçaras - Londrina/PR -
CEP: 86.015-902 - Fone: (43) 3572-3209 - E-mail: 3juizadolondrina@tjpr.jus.br

Processo: 0003976-15.2024.8.16.0014

Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial

Assunto Principal: Despesas Condominiais

Valor da Causa: R\$16.273,33

Exequente(s): • CONDOMINIO RESIDENCIAL VISTA BELA VII (CPF/CNPJ: 15.382.952/0001-94)

Executado(s): • GRASIELE DE ALMEIDA PEIXOTO SOJO (CPF/CNPJ: 073.075.829-02)

• MICHAEL ROBSON SOJO (RG: 90812823 SSP/PR e CPF/CNPJ: 075.818.619-37)

TERMO DE PENHORA SOBRE IMÓVEL
Cumprimento n.:0003976-15.2024.8.16.0014.0010

No dia 26 de maio de 2025, nesta Secretaria do 3º Juizado Especial Cível de Londrina, Estado do Paraná, em cumprimento ao determinado nos autos em epígrafe pelo(a) Juiz(a) de Direito Rosângela Faoro, lavrei o presente **TERMO DE PENHORA**[1] sobre o imóvel de matrícula nº 103.044, registrado no 2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina, e de propriedade do(s) executados, ficando este(a) como depositário do bem[2]. O valor da dívida é de **R\$ 16.884,74 (dezesesseis mil, oitocentos e oitenta e quatro reais, setenta e quatro centavos)**, atualizado até Outubro/2024.

BEM: APARTAMENTO N° 303 (trezentos e três), localizado no 3º pavimento tipo, do BLOCO 09, do RESIDENCIAL VISTA BELA VII, nesta cidade, na Rua Izolório Correa de Oliveira, nº 30, com a área real total de 48,93851 m², sendo 43,2147 m² de área real privativa e 5,72381 m² de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo 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, e uma fração ideal do terreno e coisas de uso comum de 0,69444%, dentro das seguintes divisas e confrontações: "ao norte com o apartamento 302; ao sul com a área de uso comum junto ao estacionamento; a leste com hall /escadaria e área de iluminação; e a oeste com a área de uso comum junto ao Bloco 06."

Valor da Avaliação: R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais).

Eu, Sandro Kendi Matsumura, Analista Judiciário, digitei e conferi.

Londrina, 26 de maio de 2025.
Sandro Kendi Matsumura
Analista Judiciário
Por ordem do(a) MM. Juiz(a)

[1] Código de Processo Civil: "Art. 838. A penhora será realizada mediante auto ou termo, que conterà: I - a indicação do dia, do mês, do ano e do lugar em que foi feita; II - os nomes do exequente e do executado; III - a descrição dos bens penhorados, com as suas características; IV - a nomeação do depositário dos bens. [...] Art. 844. Para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, cabe ao exequente providenciar a averbação do arresto ou da penhora no registro competente, mediante apresentação de cópia do auto ou do termo, independentemente de mandado judicial. Art. 845. Efetuar-se-á a penhora onde se encontrem os bens, ainda que sob a posse, a detenção ou a guarda de terceiros. § 1º A penhora de imóveis, independentemente de onde se localizem, quando apresentada certidão da respectiva matrícula, e a penhora de veículos automotores, quando apresentada certidão que ateste a sua existência, serão realizadas por termo nos autos. [...] Art. 849. Sempre que ocorrer a substituição dos bens inicialmente penhorados, será lavrado novo termo."

[2] Código de Processo Civil: "Art. 840. Serão preferencialmente depositados: [...] II - os móveis, os semoventes, os imóveis urbanos e os direitos aquisitivos sobre imóveis urbanos, em poder do depositário judicial; III - os imóveis rurais, os direitos aquisitivos sobre imóveis rurais, as máquinas, os utensílios e os instrumentos necessários ou úteis à atividade agrícola, mediante caução idônea, em poder do executado. § 1º No caso do inciso II do caput, se não houver depositário judicial, os bens ficarão em poder do exequente. § 2º Os bens poderão ser depositados em poder do executado nos casos de difícil remoção ou quando anuir o exequente."





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO CENTRAL DE LONDRINA
3º JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE LONDRINA - PROJUDI
Atendimento: <https://bit.ly/3jeclondrina> ou Av Duque de Caxias, 689 - 1º Andar - Caiçaras - Londrina/PR - CEP: 86.015-902 -
Fone: (43) 3572-3209 - E-mail: 3juizadolondrina@tjpr.jus.br

DESPACHO

Processo: 0003976-15.2024.8.16.0014
Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial
Assunto Principal: Despesas Condominiais
Valor da Causa: R\$16.273,33
Exequente(s): • CONDOMINIO RESIDENCIAL VISTA BELA VII
Executado(s): • GRASIELE DE ALMEIDA PEIXOTO SOJO
• MICHAEL ROBSON SOJO

Vistos.

Promova-se a penhora do imóvel indicado (matrícula 103.044), por termo nos autos (art. 845, § 1º, CPC), servindo o maior valor dos anúncios apresentados pela parte exequente (R\$ 95.000,00), como avaliação do bem.

Após, intime-se a parte executada da penhora (art. 841, CPC), devendo ficar ciente de que ficará constituída como fiel depositária, a partir da intimação.

Intime-se, ainda, o cônjuge da parte executada acerca da penhora (art. 842, CPC), se for o caso.

Decorrido o prazo de 10 (dez) dias, voltem.

Diligências necessárias.

Londrina, *data do sistema*.

Rosângela Faoro
Juíza de Direito

IT

