

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL
J.A. BAGGIO CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA

O Leiloeiro Público Oficial **PAULO ROBERTO NAKAKOGUE**, matriculado perante a JUCEPAR sob o nº 12/048L, devidamente autorizado pela Credora/Fiduciária **J.A. BAGGIO CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº **80.265.135/0001-18**, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27, parágrafo 1º, e o disposto na Lei Federal nº 4.591/64, em face da Consolidação da Propriedade em favor da credora Fiduciária, levará a LEILÃO PÚBLICO pelo critério de maior lance conforme segue:

1º Leilão: 12/08/2025 a partir das 09:00 horas - Critério de maior lance desde que igual ou superior à avaliação, acrescido da comissão e custas do leiloeiro e demais encargos legais, conforme o disposto na Lei 9.514/97.

Local: Exclusivamente por meio do site do Leiloeiro: www.nakakogueleiloes.com.br

Arrematação em 1ª praça - Critério de maior lance desde que igual ou superior à avaliação R\$ **R\$ 3.017.354,13**.

2º Leilão: 27/08/2025 a partir das 09:00 horas - Não havendo interessados ou lance em primeira praça, utilizado o lance desde que igual ou superior ao valor da dívida e demais encargos, custos e débitos incidentes sobre o bem (IPTU, condomínio, etc), conforme o disposto na Lei 9.514/97, podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem.

Local: Exclusivamente por meio do site do Leiloeiro: www.nakakogueleiloes.com.br

Arrematação em 2ª praça - Critério de maior lance desde que igual ou superior ao valor da dívida R\$ 1.253.741,63 (um milhão, duzentos e cinquenta e três mil, setecentos e quarenta e um reais sessenta e três centavos), podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem, nos termos do art. 27, §2º da Lei 14.711/2023.

1.0 DOS BENS IMÓVEIS A SEREM LEILOADOS

Qualificação do bem a ser vendido: Lote de terreno n.09 da quadra n. E-1 do loteamento Alphaville Graciosa II, comercialmente identificado como Alphaville Pinheiros, situado neste município e comarca de Pinhais/PR, medindo de frente para a rua E em dois segmentos de curva, 11,05 metros e 19,48 metros, por 42,66 metros de extensão de frente aos fundos, pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel, confrontando com o EL07, pelo lado esquerdo mede 34,01 metros, confrontando com o lote n. 8 e na linha de fundos mede 16,00 metros confrontando com o lote n. 4m perfazendo a área total de 903,11m2. Cadastro: 614815. Inscr. Municipal 42.267.0176.001.00.00. Matrícula 9.360 do Ofício do Cartório de Registro de Imóveis de Pinhais/PR. Localização: Rua das Figueiras, 276, Pinhais/PR. Ônus: Conforme Av1, constam restrições urbanísticas e construtivas estabelecidas no Regimento do Loteamento Alphaville Graciosa II. Construção de uma residência em alvenaria de 493,97m2 (Av.16).

Ônus: IPTU: R\$ 6.547,61 até 15/07/2025 e Condomínio: R\$ 11.657,18 até 05/07/2025.

SERÁ DE RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE O CANCELAMENTO DA AVERBAÇÃO DE EVENTUAL INDISPONIBILIDADE / EXISTÊNCIA DE AÇÃO SOBRE O BEM averbado após a expedição deste Edital, ficando eventual arrematante ciente de que eventual transferência do bem PODERÁ depender de decisão judicial determinando o referido cancelamento.

2.0 CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO:

2.1 Os lances devem ser ofertados de forma presencial, no endereço acima descrito, ou de forma eletrônica no sítio descrito no preâmbulo deste edital e deverão ser ofertados no leilão pelos interessados ou seus procuradores, estes devidamente investidos por instrumento de mandato, com firma do outorgante reconhecida por tabelião.

2.2 Os interessados em oferecer lances virtuais deverão efetuar cadastro prévio no sítio do leiloeiro, com anuência às regras de participação lá dispostas e, ainda, às condições do Edital de Praça e Leilão. Ainda, deverão entregar ao Leiloeiro por e-mail os documentos exigidos (cópia autenticada do RG, CPF e comprovante de residência e contrato de adesão com assinatura devidamente reconhecida firma) para homologação. O cadastro e entrega dos documentos (considerando-se a data e hora da entrega efetiva dos documentos ao Leiloeiro) devem ocorrer até 24 horas antes do início do leilão, sob pena de não homologação e impossibilidade de participação.

2.2 Durante a sessão o Leiloeiro será responsável pela abertura do leilão de cada lote individualmente em ordem crescente. Embora sejam aceitos lances apenas pela internet, o Leiloeiro realizará a transmissão do áudio do leilão e fará a publicidade adequada ao monitoramento dos lances recebidos.

2.3 Será considerado lance vencedor aquele que resultar no maior valor acima do preço mínimo apresentado no ato do leilão.

3.0 DA FORMA DE PAGAMENTO E FORMALIZAÇÃO DA VENDA

3.1 O pagamento **total do valor arrematado será efetuado, no ato do Leilão de forma imediata em cheque/dinheiro/transferência eletrônica DOC ou TED para conta corrente que será indicada pela CREDORA, em até 48 horas.**

3.2 O pagamento integral no valor de 5% sobre o valor da arrematação referente a comissão de leiloeiro, que poderá ser efetuado o pagamento em cheque/dinheiro/transferência eletrônica TED ou DOC, na conta corrente de **Paulo Roberto Nakakogue – Banco do Brasil, Ag. 4818-6, conta 48034-7, CPF/PIX 041.361.129-98.**

3.3 Eventual atraso ou desistência ou inadimplemento do parcelamento do pagamento do preço, pelo Arrematante, por prazo superior a 3 (três) dias, será considerado rescindido o lance, onde impor-se-ão as sanções previstas no item subsequente. Somente serão devolvidos os valores excedentes após computados integralmente todos os valores e despesas que forem necessários para o retorno do registro para o nome da **J.A. BAGGIO CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA.**

3.4 Pelo descumprimento total ou parcial de quaisquer das obrigações assumidas pelo Arrematante (seja por conta de desistência da aquisição do bem, não realize o pagamento da arrematação ou no caso de atraso do pagamento das parcelas pactuadas), fica sujeito à multa de 20% (vinte por cento) a favor da **J.A. BAGGIO CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA**, sobre o valor do lote, acrescido da comissão de 5% (cinco por cento) para o Leiloeiro, a serem pagos no próprio momento da desistência, bem como ficará sujeita a sanção prevista no Artigo 418 do Código Civil Brasileiro, independente de interpelação judicial ou extrajudicial;

3.5 A Carta e Auto de Arrematação para o Imóvel será emitida pelo Leiloeiro mediante a comprovação do pagamento integral do lance, juntamente com a comissão do leiloeiro, e encaminhado aos cuidados da **J.A. BAGGIO CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA** que procederá o envio do documento para o endereço indicado pelo Arrematante; Se o caso, as escrituras de venda e compra serão lavradas em até 60 dias do efetivo pagamento.

4.0 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1 Os imóveis são ofertados à venda como coisa certa e determinada (venda “ad corpus”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital e em seus anexos, e serão vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram, ficando a cargo do adquirente a sua desocupação, reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes. Nos demais bens, estes são vendidos no estado de conservação e funcionamento em que se encontram.

4.2 Será de responsabilidade do adquirente o pagamento relativo a IPTU, Condomínio, foro e demais taxas incidentes sobre o imóvel, cujo vencimento ocorra entre a data da realização do leilão e a data de registro da escritura pública, bem assim providenciara e arcará com os custos de registros/averbação do bem arrematado para seu nome, inclusive pagamento de Tributos e Emolumentos incidentes sobre a

arrematação. Ainda, o Adquirente está ciente de que os imóveis ocupados somente terão a posse direta por meio de medida judicial que será de sua inteira responsabilidade e todos os custos serão por si suportados, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97.

4.3 A participação no presente leilão público implica, no momento em que o lance for considerado vencedor no leilão, na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste "Edital de Leilão Público", bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.

4.4. No caso de exercício do direito de preferência, além do valor da dívida mencionado neste edital, serão devidos os honorários do leiloeiro, nos termos do que disciplina a lei 9.514/97.

4.5 Outras informações e demais esclarecimentos que se fizerem necessários, poderão ser obtidos junto ao Leiloeiro Oficial pelos telefones (041) 3092-6400 ou (43) 3020-7900 e e-mail nakakogueileiloes@nakakogueileiloes.com.br

Curitiba, 25 de julho de 2025.

PAULO ROBERTO NAKAKOGUE