EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE BENS IMÓVEIS N° 050/2025
ALIENAÇÃO FIDUCÍARIA – LEI 9.514/97
MODALIDADE EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICO
REGULAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDAS

João Vitor Martins Ferreira, Leiloeiro Público Oficial inscrito na JUCEPAR matrícula 21/331-L, residente e domiciliado na Cidade de Londrina, PR, devidamente autorizado pela Credora Fiduciária **LYSCAR SERVIÇOS DE CONSÓRCIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Aracaju/SE, Avenida Rio Branco, Nº 186, Sala 203, Centro - CEP 49.010-910, inscrita no CNPJ sob o n° 15.592.348/0001-92, realizará através de Leilão Extrajudicial, a venda do **bem imóvel** relacionado no **ANEXO I**, de propriedade dos Comitentes-Vendedores, regendo-se a presente licitação pelas disposições legais vigentes, em especial os Decretos n° 21.981 de 19.10.32 e 22.427 de 01.02.33, bem como pela Lei 9.514/97 de 20.11.97 e condições estabelecidas neste Edital e seus Anexos e ao Contrato de Adesão e Regulamento a Participação em Leilão Eletrônico.

1. DATA/HORÁRIO/LOCAL

1ª Praça: Início dia 01.09.2025 a partir das 10h00 com encerramento previsto para as 17h00 do dia 01.09.2025.

2ª Praça: Início dia 02.09.2025 a partir das 10h00 com encerramento previsto para as 17h00 do dia 02.09.2025.

1.1. O Leilão será realizado exclusivamente na forma Eletrônico pelo portal www.agilizaleiloes.com.br

2. DO CADASTRO

2.1. Para participar do Leilão Eletrônico e efetuar o lance via rede mundial de computadores (internet), os interessados deverão acessar previamente o portal eletrônico www.agilizaleiloes.com.br e fazer o seu cadastro, de forma inteiramente gratuita, com antecedência de 24 horas do início de realização do Leilão.

2.2. Ao se cadastrar, o Usuário indicará um login (apelido) para sua identificação no **Portal**, bem como uma senha pessoal e intransferível, a qual não poderá ser utilizada para outras finalidades não autorizadas.

2.3. Em nenhuma hipótese o Usuário fornecerá sua senha a terceiros e se compromete a não divulgar a quem quer que seja. No caso de uso não autorizado da sua senha, o Usuário deverá informar, imediatamente, pelo e-mail **contato@agilizaleiloes.com.br**, comunicando o fato. O Usuário terá total responsabilidade e se obriga por todos os lances registrados em seu nome.

2.4. É proibido a utilização de apelido, ou seja, login de palavras pejorativas, palavras de baixo calão, palavras ofensivas ou que coincidam ou se assemelham com nomes das empresas proprietárias dos bens em licitação.

2.5. Para segurança do Usuário, sua senha e dados serão transmitidos criptografados e o mesmo se compromete a não os divulgar a terceiros.

2.6. Após a liberação de seu login e senha, o Usuário poderá acessar o site para participação nos Leilões Eletrônicos.

3. DA PARTICIPAÇÃO

3.1. Para participar do Leilão por meio da internet (Leilão Eletrônico), as pessoas físicas devem estar com situação regular no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF; e as pessoas jurídicas devem ser regularmente constituídas, inscritas no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ.

3.2. O Usuário para estar habilitado a dar lances para aquisição de bens, deverá ter capacidade civil para contratar, realizar pagamentos e operações financeiras, para honrar as compras firmadas nos termos da legislação em vigor.

3.3. O Usuário declara estar ciente e concorda com as condições estabelecidas, autorizando expressamente a verificação de seus dados junto aos órgãos de proteção ao crédito.

3.4. O Usuário declara também estar ciente de que a Agiliza Leilões é apenas uma intermediária, funcionando com o fornecimento do site que propicia a aproximação entre Comitentes Vendedores e Licitantes Compradores; declara, também, que tem conhecimento de que o Leiloeiro é mero mandatário do Vendedor, nos termos dos Artigos 20, 22 e 40 do Decreto 21.981/32.

4. DOS BENS LEILOADOS

4.1. Serão leiloados os imóveis recebidos em garantia, nos contratos inadimplentes de Alienação Fiduciária, relacionados e descritos no **Anexo I** do presente Edital.

4.2. Em atendimento ao parágrafo 2º-A do art. 27 da Lei 9.514/1997, incluído pela Lei 13.465/2017, o(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) das datas, horários e locais da realização dos Leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, podendo o(s) fiduciante(s) adquirir(em) sem concorrência de terceiros o imóvel dado em garantia, exercendo o seu **direito de preferência** em 1ª ou 2ª praça, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances para o respectivo lote do Leilão.

4.3. Os bens serão alienados *ad corpus* e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário e as fotos dos imóveis divulgadas são ilustrativas, devendo o Usuário se cientificar previamente de todas as circunstâncias e características que os envolvem, não se responsabilizando o Comitente/Vendedor e o Leiloeiro por eventuais diferenças de áreas, isto é, o Usuário adquire o imóvel como este se apresenta, como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras dimensões, sejam elas quais forem, não podendo exigir complemento de área, reclamar por eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, ocupação por terceiros, averbações de benfeitorias e quaisquer outras irregularidades que porventura possam existir com relação aos imóveis arrematados.

4.4. As despesas decorrentes de impostos, taxas, condomínios etc., dos imóveis arrematados, serão de inteira responsabilidade do **Arrematante após a data do Leilão**. Todos os débitos pendentes relativos a tributos e taxas que incidem sobre os imóveis serão de **responsabilidade do Vendedor até a data do Leilão**, salvo informação contrária na descrição do lote.

4.5. O Usuário deverá se cientificar previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos municipal, estadual e federal, no tocante a preservação ambiental, saneamento, uso do solo e zoneamento, e ainda das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo.

4.6. Decorrido o prazo de 60 (sessenta) dias a partir da data da arrematação, para firmar o Instrumento Particular de Venda e Compra ou qualquer outro documento para formalizar a transação e não sendo o mesmo firmado por culpa do Usuário, inclusive por falta de pagamento de parcela, perderá ele os valores pagos em favor do Vendedor e todos os direitos com relação à compra efetuada, independentemente de qualquer aviso, notificação judicial ou outra medida, seja de que natureza for, ficando o imóvel liberado novamente para a venda.

4.7 Serão de responsabilidade do Usuário todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, ainda que em nome do Vendedor.

4.8. O Usuário não poderá alegar desconhecimento das condições e características do estado de conservação dos imóveis adquiridos. O Usuário ficará responsável por quaisquer débitos existentes em relação ao imóvel, tais como, água, luz, gás, IPTU, ITR, INCRA, CCIR e condomínio, **após a data do Leilão**. Os imóveis que apresentarem irregularidades, tais como ocupação e invasão de terceiros, construção ou demolição não averbada e construção averbada a menor, a regularização, bem como a desocupação, serão de responsabilidade do Usuário (exceto para os imóveis que possuam torre de transmissão).

5. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1. O pagamento no valor da arrematação será à vista, através de depósito em dinheiro, DOC, TED ou transferência eletrônica, na conta corrente da Agiliza Administradora de Recebíveis LTDA., CNPJ 09.099.038/0001-38, Banco Bradesco, Agência 3552, Conta Corrente 2798-7 ou chave PIX 09.099.038/0001-38, até às 15h00min do primeiro dia útil subsequente ao término do Leilão.

5.2. Sobre o valor da arrematação será acrescido o percentual de 5% (cinco por cento) de comissão ao Leiloeiro Público Oficial, acrescido ainda do percentual de 3% (três por cento) sobre o valor do arremate referente às despesas operacionais, inclusive para o Devedor Fiduciante, no caso do exercício do direito de preferência, na forma da lei.

5.3. Após o devido pagamento do lote arrematado, o Leiloeiro emitirá Termo de Arrematação que será entregue ao Comprador, mediante a apresentação do comprovante de pagamento do lote.
5.4. O valor da comissão do Leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado.
5.5. No caso de desistência do lance ofertado, o Arrematante pagará uma multa de 20% (vinte por cento), acrescida ainda de 5% (cinco por cento) de comissão do Leiloeiro e de 3% (três por cento) referente às despesas operacionais, calculadas sobre o valor de arrematação, independente de interpelação judicial ou extrajudicial. Não serão aceitas desistências após os pagamentos já terem sido efetuados.

6. CONDIÇÕES GERAIS

6.1. Os lotes serão vendidos a quem oferecer maior lance, desde que o valor do lance seja igual ou superior ao preço mínimo determinado pelo Vendedor.
6.2. O Usuário poderá fazer mais de uma oferta de lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.
6.3. Todos os lances captados durante o Leilão serão inseridos no site, possibilitando a todos os Usuários o acompanhamento online dos lances ofertados.
6.4. A confirmação de lance vencedor dar-se-á no encerramento do Leilão, que terão horários previstos para fechamento e homologação. O Departamento Administrativo da Agiliza Leilões comunicará o arrematante vencedor através de e-mail e/ou telefone/WhatsApp constantes no cadastro do usuário.
6.5. A Agiliza Leilões e o Leiloeiro Oficial não se responsabilizam por quaisquer lances que estejam “em trânsito” após o lote ser dado como "Encerrado" na tela do site.
6.6. As vendas realizadas em Leilão são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS, não podendo o Arrematante RECUSAR O BEM ADQUIRIDO, OU PLEITEAR A REDUÇÃO DO PREÇO, ou alegar desconhecimento das condições e características dos bens.
6.6.1. Fica expressamente proibido ao Usuário que venha a ter seu lance vencedor, ceder, permutar, vender, ou de qualquer forma negociar o bem adquirido. Não haverá a substituição de Notas, nem o fornecimento de segundas vias para terceiros. Em nenhuma hipótese será admitida a troca de nome do arrematante vencedor;
6.7. A Agiliza Leilões poderá bloquear, cancelar ou suspender o cadastro, temporária ou definitivamente, de qualquer Usuário que não cumprir as condições estabelecidas no contrato de adesão e participação e no Edital de leilão.
6.8. Além da previsão constante na cláusula 6.7, por razões de segurança e a critério do Agiliza Leilões, a conta do Usuário poderá ser suspensa, caso haja suspeita de qualquer ilegitimidade, fraude ou qualquer outro ato contrário às disposições do presente Contrato e Regulamento de Participação em Leilão Eletrônico até a apuração e verificação de questões relativas à idoneidade do Usuário;
6.9. A critério do Comitente Vendedor e do Leiloeiro Público Oficial, os lotes poderão, a qualquer tempo, ser antecipados, agrupados, desdobrados e ou retirados do Leilão desde que seja constatada alguma irregularidade.
6.10. Fica reservado ao Comitente Vendedor e ao Leiloeiro Público Oficial, o direito de não liberar os bens por preço inferior ao da avaliação.
6.11. No ato da arrematação, o Comprador aceitará todas as condições para aquisição constante do presente Edital, isentando o Comitente Vendedor e o Leiloeiro Público Oficial, da responsabilidade por possíveis erros de impressão nos anúncios e catálogos do Leilão ou por qualquer outro motivo.
6.12. A participação do Licitante nos lances implica na aceitação incondicional de todas as normas e regulamentos deste Leilão, obrigando-se o Arrematante a acatar de forma definitiva e irrecorrível as condições aqui estabelecidas, as quais são consideradas de conhecimento de todos.
6.13. Eventuais dúvidas deverão ser esclarecidas antes do início do Leilão, pois não serão aceitas reclamações posteriores. Os casos omissos e demais condições obedecerão ao que determina o Decreto 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto – Lei 22.427 de 01 de fevereiro de 1933.
6.14. Poderão ser aceitos lances condicionais, para posterior avaliação, com resposta no prazo de 48h00min, para os quais será necessário à aprovação dos comitentes/Vendedores, para que seja efetivada a venda pelo Leiloeiro.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. O presente Leilão não importa necessariamente em proposta de contrato por parte do Comitente, podendo este revogá-lo em defesa do interesse público ou anulá-lo, se nele houver irregularidade, no todo ou em parte, em qualquer fase, de ofício ou mediante provocação, bem como adiá-lo.

7.2. Responderá o Usuário criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que interferir no funcionamento do "site". A inobservância desta condição poderá configurar fraude contra o “site”, sujeitando o Usuário infrator às penas da lei (previstas no artigo 355 do Código Penal Brasileiro), além de caracterizar a quebra contratual e as sanções dela decorrentes, inclusive, sem prejuízo das cominações impostas no caso da violação de direitos autorais.
7.3. Não poderá ser atribuída responsabilidade à Agiliza Leilões por qualquer prejuízo eventualmente sofrido pelo Usuário, decorrente de dificuldades técnicas ou falhas no sistema da internet.
7.4. A Agiliza Leilões não garante o acesso contínuo de seus serviços, uma vez que a operação do site poderá sofrer interferências acarretadas por diversas causas fora de seu controle.
7.5. As demais condições obedecerão ao que dispõe o Decreto Federal n° 21.981/32 e 22.427/33 que regulamentam a profissão de Leiloeiro Oficial.
7.6. O Usuário declara que concorda e aceita todas as condições especificadas neste Edital, bem como se compromete a respeitar as disposições legais que regem a matéria.
7.7. Fica eleito o Foro da Comarca de Londrina do Estado do Paraná, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

Londrina, 08 de Julho de 2025.

JOÃO VITOR MARTINS FERREIRA
Leiloeiro Oficial Matr. 21/331-L

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL – LEI 9.514/97
MODALIDADE EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICO

ANEXO I – RELAÇÃO DE IMÓVEIS

LOTE 163 – "UM LOTE DE TERRENO, medindo 06m (seis metros) de largura, por 27,50m (vinte e sete metros e cinquenta centímetros) de comprimento, do outro lado mede 21m (vinte e um metros de comprimento) e no fundo mede 8,80m (oito metros e oitenta centímetros) limitando-se de frente para o **NASCENTE**; anexo ao **NORTE**, com a vendedora; e ao **SUL**, com Maria, **situado na Av. Leandro Maciel, Lote n°06, Ouadra B, nesta cidade de Itabaiana, Estado de Sergipe. Objeto da Matrícula n° 19.770, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itabaiana, SE.**" **1ª PRAÇA:** Lance mínimo de R$ 180.800,00 (cento e oitenta mil e oitocentos reais). **2ª PRAÇA:** Lance mínimo de R$ 90.400,00 (noventa mil e quatrocentos reais). **Condições de pagamento:** À vista. **Obs.: Imóvel ocupado por terceiros.**

Londrina, 08 de Julho de 2025.

JOÃO VITOR MARTINS FERREIRA
Leiloeiro Oficial Matr. 21/331-L