

**EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE BENS IMÓVEIS Nº 008/2023**  
**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – 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 **BR Consórcios Administradora de Consórcios LTDA. e Suas Associadas**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Higienópolis, nº 2.400, na Cidade de Londrina, PR, CEP. 86050-000, inscrita no CNPJ sob o nº 14.723.388/0001-63, 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 nº 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 **20.12.2023** a partir das **10h00** com **encerramento** previsto para as **17h00** do dia **20.12.2023**.

**2ª Praça: Início** dia **21.12.2023** a partir das **10h00** com **encerramento** previsto para as **17h00** do dia **22.12.2023**.

1.1. O Leilão será realizado exclusivamente na forma Eletrônico pelo portal [www.agilizaleiloes.com.br](http://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](http://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 [leiloes@agilizarecebiveis.com.br](mailto:leiloes@agilizarecebiveis.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 Recebíveis 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.

RECEBIMOS DE TITULOS E DOCUMENTOS - LONDRINA - PR  
4 0 8 6 1 8  
DOCUMENTO DIGITALIZADO SOB Nº

#### 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. Será de responsabilidade do Usuário todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, 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, 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.
- JW

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 interposição 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.

6.5. O Leiloeiro Oficial e a Agiliza Recebíveis 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.

6.7. O Leiloeiro Oficial poderá bloquear, cancelar ou suspender o cadastro, temporária ou definitivamente, de qualquer Usuário que não cumprir as condições estabelecidas neste Edital.

6.8. 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.

6.9. Fica reservado ao Comitente Vendedor e ao Leiloeiro Público Oficial, o direito de não liberar os bens por preço inferior ao da avaliação.

6.10. 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.

6.11. 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.

6.12. 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.

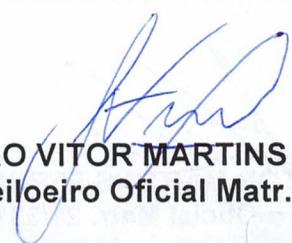
6.13. Poderão ser aceitos lances condicionais, para posterior avaliação, com resposta no prazo de 48h00min, para os quais será necessário à aprovação dos comitentes/Vendedores, para que seja efetivada a venda pelo Leiloeiro.

## 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. As demais condições obedecerão ao que dispõe o Decreto Federal nº 21.981/32 e 22.427/33 que regulamentam a profissão de Leiloeiro Oficial.

7.3. Fica eleito o Foro da Comarca de Londrina do Estado do Paraná, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

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

## ANEXO I – RELAÇÃO DE IMÓVEIS

**LOTE 138 – A LOJA Nº 02 DO CENTRO EMPRESARIAL PASEO 555**, localizada no pavimento térreo, frente a Sudeste, sendo a segunda unidade a contar no sentido horário da fachada Sudoeste, possuindo 100,0200m<sup>2</sup> (cem metros e dois centímetros quadrados) de área privativa, 389240m<sup>2</sup> (trinta e oito metros, noventa e dois decímetros e quarenta centímetros quadrados) de área de uso comum e **138,9440m<sup>2</sup>** (cento e trinta e oito metros, noventa e quatro decímetros e quarenta centímetros quadrados) de área real total, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,020936 nas coisas de uso comum e no terreno. O prédio, que recebeu o nº 555 da Rua Francisco J. Lopes, está assentado em um terreno urbano, situado na cidade de Santo Antônio da Patrulha, RS, na Rua Francisco J. Lopes, lado ímpar, esquina com a Rua Professora Rubina Colombo, constituído do Lote 01, com a área superficial de 6.625,71m<sup>2</sup> (seis mil, seiscentos e vinte e cinco metros e setenta e um decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: 70,27m (setenta metros e vinte e sete centímetros) de frente, entestando com a Rua Francisco J. Lopes, a Sudeste, 89,49m (oitenta e nove metros e quarenta e nove centímetros) confrontando-se com propriedade que é ou foi de Cooperativa Agrícola Patruhense Ltda, a Noroeste; 19,69m (dezenove metros e sessenta e nove centímetros) confrontando-se com parte do Lote 02, a Nordeste; e, 55,40m (cinquenta e cinco metros e quarenta centímetros) confrontando-se com o Lote 02, ao Norte; 619,00m (seiscentos e dezenove metros) de frente para a Rua Professora Rubina Colombo, a Leste; 47,18m (quarenta e sete metros e dezoito centímetros) confrontando-se com o Lote 03, a Sudeste; 22,40m (vinte e dois metros e quarenta centímetros) também confrontando com o Lote 03, a Sudeste; 9,78m (nove metros e setenta e oito centímetros) confrontando com parte do Lote 04, a Sudeste; e, 84,17m (oitenta e quatro metros e dezessete centímetros) confrontando com área de terras de Antoninho Passos Portal, a Sudeste. Imóvel situado distante 92,00m (noventa e dois metros) da esquina com a Rua Paraná, em local onde não forma quarteirão regular, circunscrito pela Rua Francisco J. Lopes, Rua João Pedroso da Luz, Rua Professora Rubina Colombo e Rua Paraná. Havido conforme registro nº. 03/23.825. **Objeto da Matrícula nº 23.825, do Registro de Imóveis da Comarca de Santo Antônio da Patrulha, RS. 1ª PRAÇA:** Lance mínimo de R\$ 477.000,00 (Quatrocentos e setenta e sete mil reais). **2ª PRAÇA:** Lance mínimo de R\$ 286.200,00 (Duzentos e oitenta e seis mil e duzentos reais). **Condições de pagamento:** À vista. **Obs.: Imóvel desocupado.**

**LOTE 139 – Apartamento nº 24 (vinte e quatro), situado no 2º andar, do prédio nº 07, Bloco “C”, Tipo C**, composto de hall de entrada, sala de estar e jantar, 03 dormitórios, 02 WC, cozinha e área de serviço, sendo sua área útil de 82,83 mts<sup>2</sup>, área construída da 92,57 mts<sup>2</sup> e área total abrangendo as correspondentes nas áreas de propriedade e uso comuns de 99,83 mts<sup>2</sup> e fração ideal do solo de 2,9064 mts<sup>2</sup>, equivalentes a quota parte do todo do terreno de 116,97 mts<sup>2</sup>. Situa-se no lote de terras sob o nº 1-B (um-B), com a área total de 40.244,43 metros quadrados, subdivisão do lote nº 1, originário da anexação e subdivisão dos lotes ns. 85-A e 86-A, da Gleba Cambé, do projeto integrado “CENTRO HABITACIONAL CASTELO BRANCO”, situado nesta cidade e Comarca de Cambé, e se acha dentro das seguintes divisas e confrontações: “Numa frente de 260,05 metros para a Rua Bento Munhoz da Rocha Neto, fazendo esquina com a Rua Gabriel F. de Miranda, onde mede 161,83 metros, tendo de extensão no lado oposto a primeira daquelas ruas 242,20 metros, onde divide com terras que constituem o lote nº 83, da Gleba Cambé e no lado oposto a segunda daquelas ruas, 190,50 metros, onde divide com o lote nº 1-A”. **Objeto da Matrícula nº 5.008, do Registro de Imóveis de Cambé, PR. 1ª PRAÇA:** Lance mínimo de R\$ 235.000,00 (Duzentos e trinta e cinco mil reais). **2ª PRAÇA:** Lance mínimo de R\$ 141.000,00 (Cento e quarenta e um mil reais). **Condições de pagamento:** À vista. **Obs.: Imóvel ocupado por terceiros.**

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