

**EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE BENS IMÓVEIS Nº 007/2023**  
**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 20.11.2023 a partir das 10h00 com encerramento previsto para as 17h00 do dia 20.11.2023.**

**2ª Praça: Início dia 21.11.2023 a partir das 10h00 com encerramento previsto para as 17h00 do dia 21.11.2023.**

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.



#### 4. DOS BENS LEILOADOS

DOCUMENTO DIGITALIZADO SOB Nº

- 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.



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 intempelação 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.

1º OFÍCIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Rua Piauí, 399 - 3º Andar - Sala 304  
Samira Nara Souza Sampaio  
Oficial Interino  
Lucilene da Silva Prado  
Karenn Vanessa Assalin e Silva  
ESCREVENTES SUBSTITUTAS  
Maurício Correa de Lima  
ESCREVENTE INDICADO

*[Assinatura]*  
**JOÃO VITOR MARTINS FERREIR**  
Leiloeiro Oficial Matr. 21/331-L

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS  
SELO Nº SFTD4GvAd4mLzwpP5a31311q  
Consulte esse selo em <https://selo.funarpen.com.br/consulta>  
Protocolado sob nº 407.930 de ordem.  
Registrado sob nº 310.741  
Londrina-PR, 14 de novembro de 2023.  
*[Assinatura]*  
Samira Nara Souza Sampaio  
Oficial Interina  
Emolumentos: R\$250,92 (VRC 1.020,00) Funrejus: R\$10,56, ISSQN: R\$5,17, FUNDEP: R\$12,92, Selo: R\$6,50. Distribuidor: P&P 27



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



ANEXO I – RELAÇÃO DE IMÓVEIS


**LOTE 134 – UNIDADE RESIDENCIAL Nº 03** (três), do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVO COOPAGRO**, possui frente para a Rua Dr. Jorge Nunes, nº 963, pela qual tem acesso independente, sendo a terceira unidade da esquerda para a direita de quem da Rua olhar o condomínio, edificada sobre o Lote Urbano nº 08, com a área de 490,00m<sup>2</sup>, da Quadra nº 638, do Loteamento Coopagro, localizada neste Município e Comarca de Toledo-PR, medindo **74,180m<sup>2</sup>**, ocupando no terreno a área de 74,180m<sup>2</sup>, sendo-lhe reservada a área de 89,153m<sup>2</sup> de terreno para utilização exclusiva de jardim e quintal, localizada na frente, fundos e laterais da unidade e para vaga de garagem, na frente da unidade, possuindo uma área total de terreno de 163,333m<sup>2</sup>, e correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas partes comuns de 0,333, confrontando-se: AO NORTE: Com o Lote Urbano nº 07; AO LESTE: Com a Rua Dr. Jorge Nunes; AO SUL: Com a Unidade Residencial nº 02; AO OESTE: Com o Lote Urbano nº 14. **Obs.: REGISTRO ANTERIOR: R.6/M-40.951, em 27/07/2017 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Toledo, PR. Objeto da Matrícula nº 77.940, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Toledo, PR. 1ª PRAÇA:** Lance mínimo de R\$ 293.000,00 (Duzentos e noventa e três mil reais). **2ª PRAÇA:** Lance mínimo de R\$ 173.504,00 (Cento e setenta e três mil, quinhentos e quatro reais). **Condições de pagamento:** À vista. **Obs.: Imóvel ocupado por terceiros.**

**LOTE 135 – APARTAMENTO Nº 34**, localizado no 4º Pavimento do “**CONDOMÍNIO NOVO FILADÉLFIA**”, situado aos fundos do lado esquerdo de quem olhar da Rua Presidente Ranieri Mazzili nº 309, no Bairro Jardim Pancera, nesta Cidade e Comarca de Toledo-PR. Possui **área total** construída de **110,63m<sup>2</sup>** (cento e dez metros e sessenta e três decímetros quadrados), sendo 79,25m<sup>2</sup> de área privativa principal e 11,52m<sup>2</sup> de área privativa acessória (vaga de garagem), que totaliza a área privativa com 90,77m<sup>2</sup>. Área de uso comum de 19,86m<sup>2</sup>, correspondendo a uma fração ideal de solo e das partes comuns 0,07402605, equivalente a 37,00m<sup>2</sup> de área de terreno, confrontando-se: ao Norte: com área livre do condomínio e Lote Urbano nº 05; ao Sul: com área de uso comum do condomínio e área livre do condomínio; a Leste: apartamento nº 33 e área livre do condomínio; e a Oeste: com área livre do condomínio e Lote Urbano nº 11. É composto por hall, lavanderia, sala/cozinha, sacada, circulação, banheiro social, quarto, escritório e suíte. A vaga de garagem de uso exclusivo, destinada a unidade, é a vaga coberta nº 04, com 11,52m<sup>2</sup>. Edifício construído sobre o Lote Urbano nº 10, da Quadra nº 900, com a área de 499,80m<sup>2</sup>, situado no Loteamento Jardim Filadélfia, com as seguintes confrontações: Sul: com a Rua Presidente Ranieri Mazzili, numa extensão de 14,28 metros; Norte: com o Lote Urbano nº 05, numa extensão de 14,28 metros; Leste: com o Lote Urbano nº 09, numa extensão de 35,0 metros; e Oeste: com o Lote Urbano nº 11, numa extensão de 35,0 metros. **Obs.: REGISTRO ANTERIOR: R.3 da Matrícula nº 20.330, Livro 02 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Toledo, PR. Objeto da Matrícula nº 23.348, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Toledo, PR. 1ª PRAÇA:** Lance mínimo de R\$ 375.000,00 (Trezentos e setenta e cinco mil reais). **2ª PRAÇA:** Lance mínimo de R\$ 287.168,00 (Duzentos e oitenta e sete mil, cento e sessenta e oito reais). **Condições de pagamento:** À vista. **Obs.: Imóvel ocupado por terceiros.**

**LOTE 136** - Um terreno foreiro municipal, constituído pelos lotes nºs 354, 355 e 356 da quadra nº 20, do Loteamento Parque dos Búzios, situado em Rua Projetada, no lugar Rio Doce, neste município, o qual apresenta os seguintes limites e dimensões: FRENTE, com a Rua Projetada, medindo 60,00 metros; FUNDOS, com os lotes nºs 346, 347 e 348, medindo 60,00 metros; LADO DIREITO, com o lote nº 357, medindo 30,00 metros; LADO ESQUERDO, com o lote nº 353, medindo 30,00 metros. **Objeto da Matrícula nº 7.323, do Serviço Único Notarial e Registral da Comarca de Níxia Floresta, RN. 1ª PRAÇA:** Lance mínimo de R\$ 290.000,00 (Duzentos e noventa mil reais). **2ª PRAÇA:** Lance mínimo de R\$ 217.000,00 (Duzentos e dezessete mil reais). **Condições de pagamento:** À vista.



**LOTE 137** - Um terreno foreiro municipal constituído pelos **Lotes n°s 363 e 364 da quadra n° 21**, do Loteamento **PARQUE DOS BÚZIOS**, situado em Rua Projetada, no lugar Rio Doce, neste município, o qual apresenta os seguintes limites e dimensões: **FRENTE**, com a Rua Projetada, medindo 40,00 metros; **FUNDOS**, com os lotes n°s 378 e 379, medindo 40,00 metros; **LADO DIREITO**, com o lote n° 365, medindo 30,00 metros; **LADO ESQUERDO**, com os lotes n°s 361 e 362, medindo 30,00 metros. **Objeto da Matrícula n° 7.324, do Serviço Único Notarial e Registral da Comarca de Nísia Floresta, RN. 1ª PRAÇA:** Lance mínimo de R\$ 199.000,00 (Cento e noventa e nove mil reais). **2ª PRAÇA:** Lance mínimo de R\$ 149.000,00 (Cento e quarenta e nove mil reais). **Condições de pagamento:** À vista.

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

