

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – LEI Nº 9.514/1997

JOÃO VITOR MARTINS FERREIRA, Leiloeiro Público Oficial matriculado na JUCEPAR sob o nº 21/331-L, com escritório em Londrina/PR, autorizado pela credora fiduciária **LIGHT MAIS SECURITIZADORA S/A** (LIGHT+ SECURITIZADORA S/A), inscrita no CNPJ sob o nº 53.108.182/0001-85, com sede na Avenida Senador Souza Naves, nº 310, Centro, Ibiporã/PR, doravante **COMITENTE**, torna público que realizará leilão público extrajudicial, exclusivamente eletrônico, do imóvel descrito no **Anexo I**, nos termos da Lei nº 9.514/1997 e do Decreto nº 21.981/1932, conforme as condições a seguir.

QUADRO-RESUMO

Objeto	Lote único: dois terrenos contíguos com benfeitorias, somando 10.628,50 m², no Loteamento Jardim Virgínia II, Francisco Beltrão/PR (Matrículas nº 22.086 e nº 29.181 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Francisco Beltrão/PR)
Avaliação	R\$ 4.751.120,00
1º leilão	11/11/2026, às 14h00, lance mínimo de R\$ 4.751.120,00
2º leilão	12/11/2026, às 14h00, lance mínimo de R\$ 3.325.784,00
Local	Eletrônico: www.jmfleiloes.com.br , vinculado à plataforma Superbid Exchange (www.superbid.net)
Pagamento	À vista, em até 24 horas do encerramento do leilão
Comissão do leiloeiro	5% sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante
Débitos de IPTU	Por conta do arrematante, inclusive os inscritos em dívida ativa e em execução fiscal
Ocupação	Imóvel ocupado. Desocupação por conta do arrematante
Informações	www.jmfleiloes.com.br , contato@jmfleiloes.com.br , ou WhatsApp (43) 99970-2000

O quadro-resumo é informativo. Em caso de divergência, prevalecem as cláusulas deste Edital e do Anexo I.

1. DAS DATAS, DO LOCAL E DO ENCERRAMENTO

1.1. O leilão será realizado exclusivamente por meio eletrônico (art. 27, § 10, da Lei nº 9.514/1997), no portal www.jmfleiloes.com.br, vinculado à plataforma Superbid Exchange.

1.2. **1º leilão:** os lances poderão ser ofertados a partir da publicação deste Edital no portal do leiloeiro, com encerramento em **11/11/2026, a partir das 14h00**.

1.3. **2º leilão:** não havendo lance igual ou superior ao mínimo no 1º leilão, o 2º leilão terá início logo após o encerramento daquele, com encerramento em **12/11/2026, a partir das 14h00**.

1.4. Se houver lance nos 3 (três) minutos anteriores ao encerramento de qualquer dos leilões, o encerramento será prorrogado por mais 3 (três) minutos, e assim sucessivamente, até que transcorram 3 (três) minutos sem novos lances, quando o leilão será encerrado.

1.5. Os horários deste Edital seguem o horário oficial de Brasília/DF.

2. DOS VALORES MÍNIMOS

2.1. **1º leilão:** lance mínimo de **R\$ 4.751.120,00** (quatro milhões, setecentos e cinquenta e um mil, cento e vinte reais), correspondente ao valor de avaliação do imóvel (art. 24, VI e § 1º, e art. 27, § 1º, da Lei nº 9.514/1997).

2.2. **2º leilão:** lance mínimo de **R\$ 3.325.784,00** (três milhões, trezentos e vinte e cinco mil, setecentos e oitenta e quatro reais).

2.3. Será vencedor o maior lance igual ou superior ao mínimo da respectiva praça, ressalvado o direito de preferência previsto na cláusula 3.

3. DA COMUNICAÇÃO AO DEVEDOR E DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

3.1. O devedor e os terceiros fiduciantes serão comunicados das datas, horários e local dos leilões por correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico (art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/1997), e também, quando houver, aos seus procuradores constituídos com poderes para recebê-la.

3.2. Sem prejuízo da comunicação prevista no item 3.1, ficam o devedor e os terceiros fiduciantes também intimados, pela publicação deste Edital, das datas, horários e local dos leilões.

3.3. Até a data do 2º leilão, o fiduciante tem direito de preferência para adquirir o imóvel pelo valor da dívida, acrescido das despesas, encargos, tributos e demais valores previstos no art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997. Exercida a preferência, o leilão será encerrado, sem direito a indenização aos licitantes.

3.4. Se, após a publicação deste Edital, o fiduciante exercer o direito de preferência ou celebrar acordo com a COMITENTE, será devida ao leiloeiro, pelo fiduciante, comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da dívida.

4. DA PARTICIPAÇÃO E DOS LANCES

4.1. Para participar, o interessado deverá cadastrar-se no portal www.jmfleiloes.com.br ou na plataforma Superbid Exchange e solicitar habilitação com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas do encerramento de cada leilão, sujeita à aprovação do cadastro e da documentação enviada. Não serão admitidas reclamações por cadastro ou habilitação não aprovados a tempo, ainda que por pendência documental ou falha técnica. O cadastro e a oferta de lances implicam a aceitação integral deste Edital. Esta regra não se aplica ao exercício do direito de preferência previsto no item 3.3.

4.2. Não poderão participar menores de 18 anos não emancipados, incapazes e pessoas impedidas por lei.

4.3. Em até 2 (dois) dias úteis do encerramento do leilão, o arrematante enviará ao leiloeiro: (a) pessoa física: RG, CPF, comprovante de endereço e certidão de nascimento ou de casamento, com pacto antenupcial, se houver, e documentos do cônjuge; (b) pessoa jurídica: contrato ou estatuto social e alterações, ata de eleição dos administradores, cartão CNPJ e documentos dos representantes; (c) procurador: procuração pública com poderes específicos para adquirir imóvel. Em todos os casos, também o comprovante de titularidade da conta bancária de onde partirá o pagamento. O leiloeiro e a COMITENTE poderão solicitar outros documentos necessários à venda.

4.4. A nota de venda, o auto de arrematação e o instrumento de venda serão emitidos exclusivamente em nome do licitante cadastrado. A compra em copropriedade deverá ser informada na habilitação, com a qualificação e o percentual de cada adquirente, sob pena de a venda ser formalizada apenas em nome do arrematante.

4.5. O arrematante preencherá ficha cadastral e declarará, sob as penas da lei, que os recursos utilizados são próprios e de origem lícita (Lei nº 9.613/1998). Os pagamentos deverão partir de conta de titularidade do arrematante. O pagamento feito por terceiros autoriza o cancelamento da arrematação, com a devolução do valor pago.

4.6. Os lances são irrevogáveis e irretratáveis, e o licitante responde por todos os lances registrados em seu cadastro. É permitida a programação de lances automáticos, observado o incremento mínimo da plataforma.

4.7. O leiloeiro poderá recusar ou cancelar lances quando não for possível confirmar a identidade do licitante ou houver indício de má-fé, fraude ou manipulação do resultado.

4.8. O leiloeiro e a plataforma não respondem por lances não recebidos em razão de falhas de conexão, de equipamento ou de sistemas do licitante.

4.9. É vedado ao arrematante ceder ou negociar o bem arrematado antes da formalização da venda, bem como pedir a troca do nome do arrematante.

5. DO PAGAMENTO E DA COMISSÃO

5.1. O pagamento será feito **à vista**, em até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, pela Conta Digital Superbid Pay ou por boleto emitido pela plataforma, cuja beneficiária é a Superbid Pay Instituição de Pagamento Ltda., CNPJ nº 35.084.163/0001-84.

5.2. **A Superbid Exchange não envia boletos por e-mail, WhatsApp ou outro meio.** Os boletos devem ser emitidos somente na própria plataforma, na seção “Minha Conta”. Pagamentos feitos fora dela não serão reconhecidos.

5.3. Não serão aceitos pagamentos em espécie, por cheque, por PIX, com FGTS ou com carta de crédito.

5.4. O arrematante pagará ao leiloeiro comissão de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que não integra o lance (art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/1932). A comissão não será devolvida pelo leiloeiro. Na hipótese do item 8.2, seu valor será reembolsado ao arrematante pela COMITENTE.

5.5. Confirmados os pagamentos, o leiloeiro lavrará o auto de arrematação e emitirá a nota de venda em leilão.

5.6. O não pagamento no prazo desfaz a arrematação e sujeita o arrematante a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do lance, em favor da COMITENTE, além da comissão do leiloeiro, sem prejuízo de perdas e danos. Para a cobrança da comissão, o leiloeiro poderá emitir título de crédito, levá-lo a protesto e promover a execução (art. 39 do Decreto nº 21.981/1932), bem como incluir o inadimplente nos órgãos de proteção ao crédito. O cadastro do inadimplente e dos vinculados a ele será bloqueado.

5.7. Desfeita a arrematação por falta de pagamento, o leiloeiro poderá convocar os demais licitantes, pela ordem dos lances, para adquirirem o imóvel pelo valor do próprio lance, desde que igual ou superior ao mínimo da respectiva praça e nas mesmas condições deste Edital.

5.8. Não serão aceitas desistências após a efetivação dos pagamentos.

6. DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA

6.1. A venda será formalizada por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública (art. 38 da Lei nº 9.514/1997), em tabelionato indicado pela COMITENTE, em até 60 (sessenta) dias da compensação do pagamento.

6.2. Correm por conta do arrematante todas as despesas da transferência, como ITBI, certidões, emolumentos, registros, averbações e regularizações.

6.3. Se o arrematante não comparecer à assinatura ou não apresentar o ITBI pago e os valores dos emolumentos, será notificado para fazê-lo em 15 (quinze) dias. Persistindo o descumprimento, a venda será desfeita, com a retenção de 20% (vinte por cento) dos valores pagos pelo imóvel em favor da COMITENTE e a perda da comissão do leiloeiro, devolvendo-se o saldo ao arrematante.

6.4. Em até 60 (sessenta) dias da assinatura do instrumento, o arrematante apresentará à COMITENTE a matrícula atualizada com o registro da venda e o comprovante de alteração do contribuinte do IPTU, sob pena de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da arrematação.

7. DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL, DA OCUPAÇÃO E DOS DÉBITOS

7.1. O imóvel será vendido **ad corpus**, no estado de conservação e de ocupação em que se encontra. Áreas e medidas são enunciativas e as fotos são ilustrativas, não cabendo complemento ou abatimento de preço.

7.2. As informações sobre áreas construídas, benfeitorias e características do imóvel que constam do Anexo I e dos materiais de divulgação foram extraídas do laudo de avaliação e de declarações de terceiros, sem medição, e não constam das matrículas. Cabe ao interessado conferi-las e obter as matrículas atualizadas antes de ofertar lance. Eventual divergência não autoriza o cancelamento da arrematação nem o abatimento do preço.

7.3. As observações do Anexo I sobre contiguidade dos lotes, construções não averbadas e restrições ambientais integram este Edital. Correm por conta do arrematante todas as regularizações do imóvel, de benfeitorias averbadas ou não, inclusive débitos de INSS e CND de obra, retificação de área,

georreferenciamento, multas e notificações municipais (limpeza, calçadas, muros) e exigências de cartórios e órgãos públicos. A COMITENTE e o leiloeiro não respondem por contaminação do solo ou passivos ambientais.

7.4. O imóvel está **ocupado**. Compensado o pagamento, transmitem-se ao arrematante a posse indireta e os direitos e ações relativos ao imóvel, inclusive a reintegração de posse com liminar para desocupação em 60 (sessenta) dias (art. 30 da Lei nº 9.514/1997). A desocupação corre por conta e risco do arrematante, e a COMITENTE, o leiloeiro e a plataforma não respondem pelo insucesso da medida.

7.5. **Os débitos de IPTU e taxas municipais, vencidos antes ou depois do leilão, inclusive os inscritos em dívida ativa e em execução fiscal, são de responsabilidade do arrematante**, assim como as demais despesas do imóvel posteriores ao leilão.

7.6. Penhoras, indisponibilidades ou outras constrições sobre o direito do fiduciante não impedem a venda (art. 27, §§ 11 e 12, da Lei nº 9.514/1997).

8. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1. A COMITENTE declara ser proprietária do imóvel, com a propriedade consolidada nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/1997, e responde pela veracidade das informações que forneceu, pela regularidade do procedimento de intimação, purgação da mora e consolidação da propriedade e pela transmissão do imóvel nas condições ofertadas.

8.2. O arrematante declara ciência de que o procedimento de execução extrajudicial pode ser questionado judicialmente pelo devedor ou pelos fiduciantes, o que não autoriza a desistência da arrematação. A COMITENTE é a responsável pela evicção. Se ação judicial distribuída em até 6 (seis) meses da arrematação invalidar, por decisão transitada em julgado, a consolidação da propriedade, os leilões ou a arrematação, esta será rescindida e a COMITENTE reembolsará ao arrematante os valores pagos pelo imóvel e pela comissão do leiloeiro, atualizados pelos índices da caderneta de poupança, sem juros de mora, multa, perdas e danos ou lucros cessantes. Se estiver na posse do imóvel, o arrematante deverá desocupá-lo em 15 (quinze) dias da notificação, sem direito a retenção ou indenização por benfeitorias realizadas sem autorização expressa e por escrito da COMITENTE.

8.3. O leilão poderá ser suspenso, adiado ou cancelado por ordem judicial, pelo exercício do direito de preferência ou por irregularidade, sem direito a indenização aos licitantes.

8.4. A responsabilidade do leiloeiro limita-se à condução do leilão, como mandatário da COMITENTE, e a da Superbid Exchange à disponibilização da plataforma. Prevaecem sempre as informações deste Edital e das matrículas sobre anúncios e materiais de divulgação.

8.5. O usuário autoriza a Superbid Exchange a compartilhar os dados de seu cadastro com o leiloeiro e com a COMITENTE, para as finalidades deste leilão e da formalização da venda (Lei nº 13.709/2018).

8.6. O arrematante responde por danos causados ao leiloeiro, à COMITENTE e à plataforma em razão do descumprimento deste Edital, do uso indevido da plataforma ou de atos praticados durante a visitação ou a posse do imóvel.

8.7. Os documentos do imóvel estão disponíveis em www.jmfleiloes.com.br. Dúvidas devem ser esclarecidas antes do leilão, não sendo admitidas reclamações posteriores. Os casos omissos serão resolvidos pelo leiloeiro, com base na Lei nº 9.514/1997 e no Decreto nº 21.981/1932.

8.8. Fica eleito o foro da Comarca de Londrina/PR para dirimir questões oriundas deste Edital.

Londrina/PR, 27 de outubro de 2026.



João Vitor Martins Ferreira
Leiloeiro Oficial
Mat. 21/331-L JUCEPAR

ANEXO I
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – LOTE ÚNICO

Composição	Dois terrenos contíguos, com benfeitorias, somando 10.628,50 m ² , ofertados em lote único e indivisível (art. 27-A da Lei nº 9.514/1997)
Localização	Loteamento Jardim Virgínia II, Bairro Jardim Virgínia, Francisco Beltrão/PR. Acesso pela Rua João Soranso, nº 600
Matrículas	Nº 22.086 e nº 29.181 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Francisco Beltrão/PR
Consolidação	Propriedade consolidada em nome da COMITENTE pela AV-3 da Matrícula nº 22.086 e pela AV-7 da Matrícula nº 29.181, de 19/10/2026 (protocolo nº 127.258), nos termos do art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/1997
Cadastrros municipais	Nº 201774 (Mat. 22.086) e nº 201766 (Mat. 29.181)
Avaliação	R\$ 4.751.120,00

A) MATRÍCULA Nº 22.086

LOTE URBANO Nº 14 da QUADRA Nº 881, do Patrimônio de Francisco Beltrão, Colônia Missões, Loteamento Jardim Virgínia II, Francisco Beltrão/PR, com área de **5.062,50 m²**, com os seguintes limites e confrontações: ao **NORDESTE**, por linhas secas de 20,19 m, 15,00 m e quatro segmentos de 12,00 m, com os lotes nº 01 a 06 da mesma quadra; ao **SUDESTE**, 50,00 m com o lote nº 15; ao **SUDOESTE**, 85,66 m com Faixa de Drenagem; ao **NOROESTE**, 70,00 m com a Rua Theodoro Zanatta.

B) MATRÍCULA Nº 29.181

LOTE URBANO Nº 11-REMANESCENTE, originário da subdivisão do antigo Lote nº 11 da **QUADRA Nº 880**, do Patrimônio de Francisco Beltrão, Colônia Missões, Loteamento Jardim Virgínia II, Francisco Beltrão/PR, com área de **5.566,00 m²**, com os seguintes limites e confrontações: ao **NORDESTE**, 11,00 m com o Lote 11-A; ao **SUDESTE**, 59,00 m com a Rua Theodoro Zanatta; ao **SUDOESTE**, 88,00 m com a Faixa de Drenagem; ao **NOROESTE**, 63,00 m com Área de Preservação, 6,00 m com o Lote 08, 12,00 m com cada um dos Lotes 07, 06, 05, 04 e 03, 2,00 m com o Lote 02 e 26,00 m com o Lote 11-A, todos da mesma quadra.

C) BENFEITORIAS (NÃO AVERBADAS)

Aproximadamente 700 m² de área construída, segundo informação da proprietária, sem medição: casa mista principal (150 m²), casa mista secundária (200 m²), quiosque sobre o açude (200 m²) e quiosque da piscina (150 m²). Há ainda piscina com deck, açude com ponte/pier, calçamento interno, muros de arrimo, pergolado, paisagismo e campo de futebol suíço. O cadastro municipal registra apenas 130 m² construídos, no cadastro nº 201774.

D) OBSERVAÇÕES

- a) **Contiguidade:** as áreas são contíguas e formam um único corpo, embora as descrições registrais indiquem a Rua Theodoro Zanatta em faces opostas dos lotes.
- b) **Restrições:** os terrenos confrontam com Faixa de Drenagem e Área de Preservação.
- c) **IPTU:** débitos por conta do arrematante, inclusive os da execução fiscal nº 0004317-57.2026.8.16.0083, da Comarca de Francisco Beltrão/PR.
- d) **Ocupação:** imóvel ocupado, com sinalização de uso como espaço de lazer e eventos. Desocupação por conta do arrematante.

E) VALORES E CONDIÇÕES

Praça	Encerramento	Lance mínimo
1º leilão	11/11/2026 às 14h00	R\$ 4.751.120,00
2º leilão	12/11/2026 às 14h00	R\$ 3.325.784,00
Pagamento à vista. Comissão do leiloeiro de 5% a cargo do arrematante.		

Londrina/PR, 27 de outubro de 2026.



João Vitor Martins Ferreira
Leiloeiro Oficial
Mat. 21/331-L JUCEPAR