EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE BENS IMÓVEIS N° 100/2026
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 **BR Consórcios Administradora de Consórcios LTDA. e Suas Associadas**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Higienópolis, n° 2.400, na Cidade de Londrina, PR, CEP. 86050-000, inscrita no CNPJ sob o n° 14.723.388/0001-63, realizará através de Leilão Extrajudicial, a venda do **bem imóvel** relacionado no **ANEXO I**, de propriedade do Comitente-Vendedor, 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: Terá início com a abertura do Leilão e terá o encerramento previsto para as 14h00 do dia 10.12.2026.

2ª Praça: Caso não haja licitantes, terá seu início imediatamente após o encerramento da primeira praça, com encerramento previsto às 14h00 do dia 16.12.2026.

1.1. O Leilão será realizado exclusivamente na forma Eletrônico pelo portal www.jmfleiloes.com.br, vinculado à plataforma SUPERBID EXCHANGE (www.superbid.net).

2. DA PARTICIPAÇÃO

2.1. As presentes Condições de Venda e Pagamento estabelecem as regras para participação dos usuários no evento, as quais deverão ser respeitadas por todos os participantes.

2.2. Para participar do leilão através do portal e SUPERBID EXCHANGE, os interessados deverão ler, compreender e aceitar integralmente as regras dispostas no presente Edital e obedecer aos termos da legislação em vigor na República Federativa do Brasil. Não será admitida a participação de menores de 18 anos e incapazes civilmente. Caso o interessado não concorde com as regras estabelecidas no presente Termo de Condições de Venda, ficará impedido de realizar ofertas/propostas através da presente plataforma www.jmfleiloes.com.br e SUPERBID EXCHANGE (www.superbid.net).

2.3. Com a aceitação do presente Edital, os interessados ficam legal e financeiramente responsáveis pelo uso do EXCHANGE SUPERBID, pelos atos praticados e pelas ofertas/propostas realizadas. Os interessados desde já concordam que as ofertas/propostas realizadas no portal www.jmfleiloes.com.br vinculadas à SUPERBID EXCHANGE equivalem a um compromisso firme e irrevogável de compra do imóvel. Caso o interessado não concorde com as regras estabelecidas no presente Termo de Compra e Venda de Imóveis ficará impedido de realizar ofertas/propostas através do SUPERBID EXCHANGE.

2.4 Não será permitida a utilização do FGTS, nem de Cartas de Crédito para adquirir os imóveis arrematados.

2.5 O SUPERBID EXCHANGE é uma plataforma de intermediação de bens que promove o comércio eletrônico entre vendedores e compradores em nível global

3. DOS BENS LEILOADOS

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

3.2. 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.

3.3. 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.
3.4. 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.
3.4.1 No caso do arrematante ser o responsável pelo pagamento de débitos anteriores ao leilão, os pagamentos deverão ser realizados até a data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra.
3.5. 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.
3.6. 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.
3.7 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.
3.8. 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).

4. CONTA DIGITAL SUPERBID PAY

4.1 O SUPERBID EXCHANGE disponibiliza acesso a uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva do usuário, a qual é utilizada para realizar os pagamentos devidos (“Conta Digital Superbid Pay”).
4.2 A Conta Digital Superbid Pay é emitida e gerenciada pela Superbid Pay Instituição de Pagamento Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.084.163/0001-84 (“Superbid Pay”), que é uma empresa do Grupo Superbid.
4.3 O usuário poderá aportar recursos em reais na sua Conta Digital Superbid Pay, independentemente da realização de compras no SUPERBID EXCHANGE. Para tanto, deverá acessar a seção “Minha Conta” do SUPERBID EXCHANGE, clicar no botão “Adicionar Dinheiro” dentro da seção “Conta Digital” e selecionar uma das formas disponíveis: (i) Boleto Bancário ou (ii) Transferência Bancária.

5. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1 O COMPRADOR deverá efetuar o pagamento dos valores devidos pela arrematação dos bens através de sua Conta Digital Superbid Pay.
5.2 Para tanto, o COMPRADOR deverá acessar a seção “Minhas Compras” do SUPERBID EXCHANGE, clicar no botão “Continuar para Pagamento” e selecionar, na tela seguinte, a Forma de

Pagamento de sua preferência (Utilizar Saldo Superbid Pay, Boleto Bancário, Transferência Bancária ou Cartão de Crédito, conforme disponível).
5.3 Caso o comprador opte pelo pagamento por meio de boleto bancário, deve se certificar que o beneficiário é a empresa Superbid Pay Instituição de Pagamento Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.084.163/0001-84.
5.4 O COMPRADOR poderá utilizar saldo previamente disponível em sua Conta Digital Superbid Pay para pagar os valores devidos pela arrematação. Caso o saldo na Conta Digital Superbid Pay seja insuficiente para pagamento dos valores devidos pela arrematação, o COMPRADOR deverá complementá-lo pagando um Boleto Bancário no valor da diferença.
5.5 Não será aceito pagamento via depósito bancário em espécie ou cheque ou via PIX.
5.6 O SUPERBID EXCHANGE NÃO envia por e-mail boletos bancários para pagamento de valores devidos pela arrematação dos bens. Os boletos bancários devem sempre ser acessados através do SUPERBID EXCHANGE, na seção “Minha Conta”. Não é necessário o envio dos boletos bancários para comprovação dos pagamentos efetuados.
5.7 PRAZO DE PAGAMENTO: o prazo para pagamento dos valores devidos será de 24 horas e será contado a partir da data do encerramento do evento/data de aprovação do lance condicional.
5.8. Após a confirmação do pagamento do lote arrematado pela SUPERBID EXCHENGE ao Leiloeiro, este emitirá Termo de Arrematação que será entregue ao Comprador.
5.9. Sobre o valor da arrematação será acrescido o percentual de 5% (cinco por cento) de comissão ao Leiloeiro Público Oficial, inclusive para o Devedor Fiduciante, no caso do exercício do direito de preferência, na forma da lei.
5.10. O valor da comissão do Leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado.
5.11. 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 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.DOS LANCES
6.1.1 Os lances poderão ser ofertados no portal JMF Leilões ou no SUPERBID EXCHANGE a qualquer momento desde a divulgação dos lotes até o encerramento do evento.
6.1.2 O Leiloeiro e o SUPERBID EXCHANGE, a seu exclusivo critério, poderão recusar ou cancelar qualquer lance, ainda que vencedor, sempre que: (i) não for possível confirmar a identidade do usuário; (ii) não tenha sido ofertado de boa-fé; (iii) tenha sido realizado com a intenção de manipular o resultado do evento, ou (iv) seja proibido por qualquer legislação aplicável ou caso o usuário venha a descumprir qualquer disposição constante das presentes Condições de Venda e Pagamento. A manipulação do preço de venda dos bens, direta ou indiretamente, por qualquer usuário é estritamente proibida, incluindo a oferta de lances em nome de outra pessoa, ainda que seja na qualidade de representante da pessoa para quem o usuário pretenda vender o bem, como também o conluio de usuários COMPRADORES e/ou VENDEDORES.
6.1.3. O Usuário poderá fazer mais de uma oferta de lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado. O Ofertante é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome.
6.1.4. Todos os lances captados durante o Leilão serão inseridos no site, possibilitando a todos os Usuários o acompanhamento online dos lances ofertados.
6.1.5 Todos os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. Os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.
6.1.6 O encerramento do período de recebimento de lances para aquisição de cada lote respeitará o cronômetro regressivo indicado no SUPERBID EXCHANGE. Em caso de atraso no apregoamento dos lotes em função de grande número de ofertas de lances, o Leiloeiro poderá prorrogar o horário de encerramento das ofertas de lances dos demais lotes para poder apregoar todos os lotes.
6.2. EXTENSÃO DO PRAZO PARA OFERTA DE LANCES
6.2.1 caso algum lance seja recebido com o cronômetro regressivo indicando menos de 3 minutos para encerramento da oferta de lances para determinado lote, o prazo para oferta de lances será estendido e o cronômetro retroagirá a 3 minutos.

6.2.2 A extensão do período de oferta de lances poderá ocorrer múltiplas e sucessivas vezes até que transcorram 3 minutos sem nenhum lance.
6.3 LANCE AUTOMÁTICO
6.3.1 a qualquer momento durante o período de recebimento de lances, o ofertante poderá programar lances automáticos definindo um limite máximo, de forma que, se outro ofertante cobrir o lance vigente, o sistema automaticamente inserirá um novo lance em seu nome, acrescentando um incremento mínimo fixo e pré-determinado, até o limite máximo definido no lance automático.
6.3.2 Os lances automáticos ficarão registrados ocultamente no sistema com a data em que forem programados.
6.3.3 Quando um lance manual é ofertado e atinge o valor máximo de um lance automático programado, o sistema não gerará o lance automático em função da existência de lance manual no valor máximo programado.
6.4 LANCE VENCEDOR
6.4.1 Os lotes serão vendidos a quem oferecer maior, desde que o valor do lance seja igual ou superior ao preço mínimo determinado pelo Vendedor.
6.4.2 declarado vencedor, o lance ofertado equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra do bem. O usuário COMPRADOR será comunicado da venda por e-mail ou por notificação gerada automaticamente pelo SUPERBID EXCHANGE.
6.4.3 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;
6.5. A critério do Comitente Vendedor e do Leiloeiro Público Oficial, os lotes poderão, a qualquer tempo, ser modificado, antecipados, agrupados, desdobrados e ou retirados do Leilão desde que seja constatada alguma irregularidade.
6.6. Fica reservado ao Comitente Vendedor e ao Leiloeiro Público Oficial, o direito de não liberar os bens por preço inferior ao da avaliação.
6.7. 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.
6.8. 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.
6.9. 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.
6.10. 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. A responsabilidade do Leiloeiro é limitada à sua atuação como agente público do comércio encarregado da realização do evento, com fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos bens ofertados.
7.2. A responsabilidade do SUPERBID EXCHANGE está limitada à disponibilização da plataforma de intermediação para a promoção de transações no comércio eletrônico entre VENDEDORES e COMPRADORES.
7.3. O usuário autoriza o SUPERBID EXCHANGE a compartilhar os dados do seu cadastro com o Leiloeiro Oficial, com o vendedor e com a Agiliza Administradora de Recebíveis Ltda.
7.4. A Agiliza Administradora de Recebíveis LTDA. é empresa terceirizada, contratada pela vendedora, para administrar seus bens e dar as devidas finalidades determinada em contrato entre as partes.

7.5. O usuário autoriza o contato pela Agiliza Administradora de Recebíveis LTDA. a entrar em contato durante ou após o leilão, caso o vendedor ou o Leiloeiro Oficial entendam necessários.
7.6 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.
7.7. 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.
7.8. Não poderá ser atribuída responsabilidade ao Leiloeiro, SUPERBID EXCHANGE, ao Vendedor e à Agiliza Leilões por qualquer prejuízo eventualmente sofrido pelo Usuário, decorrente de dificuldades técnicas ou falhas no sistema da internet.
7.9. O Leiloeiro, a SUPERBID EXCHANGE e a Agiliza Administradora de Recebíveis LTDA. 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.
7.10. O usuário COMPRADOR concorda em defender, indenizar e isentar o Leiloeiro, o SUPERBID EXCHANGE, a Agiliza Administradora de Recebíveis LTDA. e o VENDEDOR por danos de qualquer natureza, a pessoas ou propriedades, causados pelo usuário COMPRADOR, seu procurador e/ou transportadora durante a visitação e retirada dos bens ou resultantes da compra, uso ou operação do bem adquirido, incluindo honorários advocatícios.
7.11. O usuário COMPRADOR concorda ainda em defender, indenizar e isentar o Leiloeiro, o VENDEDOR, a Agiliza Administradora de Recebíveis LTDA. o SUPERBID EXCHANGE e a Superbid Pay e suas companhias afiliadas e seus gerentes, diretores, empregados, agentes, sucessores e cessionários de quaisquer reivindicações, danos ou demandas (inclusive, mas não limitado a, quaisquer danos pessoais, morte ou danos a propriedade sofridos por qualquer terceiro, assim como custas e honorários advocatícios e de peritos), decorrentes de (a) descumprimento, pelo usuário COMPRADOR, dos termos e regras das presentes Condições de Venda e Pagamento, (b) uso impróprio, pelo usuário COMPRADOR, do SUPERBID EXCHANGE, (c) uso, pelo usuário COMPRADOR, de qualquer bem adquirido por meio do SUPERBID EXCHANGE, (d) violação, pelo usuário COMPRADOR, de qualquer lei ou regulamento aplicável ou dos direitos de terceiros e (e) uso, pelo usuário COMPRADOR, de quaisquer equipamentos, programas ou procedimentos que interfiram ou prejudiquem o funcionamento do SUPERBID EXCHANGE.
7.12. O usuário que descumprir as presentes Condições de Venda e Pagamento será bloqueado para participar dos eventos divulgados pelo SUPERBID EXCHANGE através da internet.
7.13. 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.
7.14. 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.
7.15. 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, 12 de novembro de 2026.

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

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

ANEXO I – RELAÇÃO DE IMÓVEIS

LOTE 173 – Unidade nº 3 (três), do Condomínio Residencial Ana Julia Gabriele, situada na Rua Pedro Miranda, nº 279, na Cidade de Cascavel, PR, medindo 109,12m2, sendo 109,11 m2 de área privativa e 0,01 m2 de área de uso comum, correspondendo a uma fração ideal do terreno de 53,333333%, equivalente a 240,00 m2, localizada no pavimento térreo, no lado esquerdo do condomínio de quem olha da Rua Pedro Miranda, confronta-se: ao Norte, com as unidades nº 1 e 2; ao Sul, com o lote nº 8; ao Leste, com a Rua Pedro Miranda; e aos Oeste, com o lote nº 6. Havido conforme registro nº7 3/82.240. **Objeto da Matrícula n° 82.240 do 1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CASCAVEL/PR. 1ª PRAÇA:** Lance mínimo de R$ 600.300,00 (seiscentos mil e trezentos reais). **2ª PRAÇA:** Lance mínimo de R$ 360.180,00 (trezentos e sessenta mil e cento e oitenta reais). **Condições de pagamento:** À vista. **Obs.: Imóvel ocupado.**

LOTE 194 – Data de terras sob n°03 (três), da quadra n° 20 (vinte), medindo a área de 319,32 metros quadrados, situada no JARDIM MARIA LUCIA, parte "A", nesta cidade, da subdivisão do remanescente dos lotes nrs. 316-C e 316-D, da Gleba Jacutinga, neste Município e Comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações: "Frente com a rua 15, medindo 12,00 metros; lado direito, com a data n° 04, medindo 26,61 metros; lado esquerdo, com a data n° 02, medindo 26,61 metros, e, fundos, com a data n° 18, medindo 12,00 metros". **Rua Benício Camilo, n° 644, lote 03, quadra 20, situada no Jardim Maria Lúcia, nesta Cidade de Londrina, PR, CEP 86.072-470. Objeto da Matrícula n° 44.705, do 2° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina, PR.1ª PRAÇA:** Lance mínimo de R$ 236.000,00 (duzentos e trinta e seis mil reais). **2ª PRAÇA:** Lance mínimo de R$ 136.880,00 (cento e trinta e seis mil, oitocentos e oitenta reais). **Condições de pagamento:** À vista.

Londrina, 12 de novembro de 2026.

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