

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

EDITAL 60/2026



**JORGE MARCO AURELIO BIAVATI
LEILOEIRO OFICIAL**

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

EDITAL Nº 60/2026

JORGE MARCO AURELIO BIAVATI

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

PREÂMBULO

ALTINO VOLTOLINI, na qualidade de COMITENTE E CREDOR FIDUCIÁRIO, por intermédio do Leiloeiro Público Oficial JORGE MARCO AURELIO BIAVATI, matriculado na JUCEPAR sob nº 17/289-L, torna público, para conhecimento dos interessados, que promoverá leilão público extrajudicial, na modalidade eletrônica, para alienação do imóvel descrito no Anexo Único deste Edital, em decorrência da consolidação da propriedade fiduciária, observadas a Lei nº 9.514/1997, a legislação aplicável à atividade de leiloeiro oficial e as condições abaixo estabelecidas.

O presente leilão destina-se exclusivamente ao procedimento de excussão da alienação fiduciária incidente sobre o imóvel objeto da matrícula nº 42.590 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Foz do Iguaçu/PR, não se confundindo com licitação administrativa ou hasta judicial.

1 – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente Edital a alienação, por meio de leilão público extrajudicial, do imóvel descrito no Anexo Único, objeto da matrícula nº 42.590 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Foz do Iguaçu/PR, cuja propriedade fiduciária foi consolidada em favor do COMITENTE.

1.2. A alienação observará o procedimento previsto no art. 27 da Lei nº 9.514/1997.

1.3. Durante a realização dos leilões legalmente previstos não haverá venda direta do imóvel fora do procedimento estabelecido neste Edital.

2 – DO LOCAL, DAS DATAS, DOS HORÁRIOS E DOS VALORES DOS LEILÕES

2.1. Os leilões serão realizados exclusivamente por meio eletrônico, no endereço www.jorgemarcoleiloes.com.br, mediante prévio cadastramento e habilitação do interessado, na forma deste Edital.

2.2. Primeiro Leilão

O 1º LEILÃO será realizado no dia 15 de outubro de 2026, a partir das 15h00, sendo o imóvel alienado ao maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor do imóvel estabelecido para fins do primeiro leilão, de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).

Não havendo lance que alcance referido valor, será realizado o segundo leilão, na forma da Lei nº 9.514/1997.

2.3. Segundo Leilão

O 2º LEILÃO será realizado no dia 22 de outubro de 2026, a partir das 15h00.

No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, acrescido das despesas necessárias ao procedimento, inclusive

emolumentos cartorários, despesas de cobrança e leilão, prêmios de seguro, encargos legais, tributos e contribuições condominiais eventualmente incidentes, na forma do art. 27 da Lei nº 9.514/1997.

Não havendo lance que alcance referido valor, poderão ser recebidos lances inferiores, os quais ficarão condicionados à aceitação expressa do COMITENTE/CREDOR FIDUCIÁRIO, que poderá aceitá-los a seu exclusivo critério, desde que observado o limite mínimo estabelecido pela legislação vigente, correspondente a, pelo menos, metade do valor de avaliação do imóvel.

A apresentação do maior lance inferior ao valor integral da dívida, despesas e encargos não implicará arrematação automática, nem conferirá ao licitante direito à aquisição do imóvel enquanto não houver manifestação expressa de aceitação pelo COMITENTE.

O exercício dessa faculdade é exclusivo do COMITENTE/CREDOR FIDUCIÁRIO, não cabendo ao Leiloeiro declarar como definitivamente arrematado o imóvel por valor inferior ao referencial legal sem a correspondente autorização expressa.

2.4. O valor atualizado correspondente à dívida, despesas e demais parcelas legalmente computáveis para fins do segundo leilão poderá ser atualizado até a data do certame, devendo o respectivo referencial ser disponibilizado pelo Leiloeiro aos interessados.

2.5. Serão admitidos lances prévios por meio da plataforma eletrônica, desde a disponibilização do lote, observadas, em qualquer hipótese, as condições e os valores aplicáveis a cada leilão.

2.6. Os lances eventualmente registrados para o segundo leilão somente produzirão efeitos após a frustração do primeiro leilão.

2.7. Permanecerá assegurado ao fiduciante, até a data de realização do segundo leilão, o direito de preferência previsto no art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997, nas condições estabelecidas pela legislação.

2.8. As datas, horários e local eletrônico dos leilões serão comunicados ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, na forma do art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/1997.

3 – DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

3.1. Poderão participar do leilão pessoas físicas maiores de 18 anos e pessoas jurídicas regularmente constituídas, desde que previamente cadastradas e habilitadas perante o Leiloeiro.

3.2. O interessado deverá realizar cadastro no endereço eletrônico indicado neste Edital, apresentar a documentação prevista no item 4 e aceitar as regras de utilização da plataforma.

3.3. A participação no leilão implica ciência e aceitação das condições deste Edital e de seu Anexo Único.

3.4. As regras operacionais da plataforma eletrônica aplicam-se de forma complementar e não poderão alterar as condições essenciais previstas neste Edital nem prevalecer sobre disposição legal aplicável ao procedimento de alienação fiduciária.

4 – DO CADASTRO E DA HABILITAÇÃO

4.1. O cadastro deverá ser realizado eletronicamente pelo endereço www.jorgemarcoleiloes.com.br, preferencialmente com antecedência suficiente para análise e aprovação antes do início do respectivo leilão.

4.2. O interessado deverá manter seus dados cadastrais atualizados e será responsável pela utilização de seu login e senha.

4.3. O Leiloeiro poderá solicitar documentos ou informações complementares destinados à identificação, segurança e regularidade da participação do interessado.

4.4. Para habilitação deverão ser apresentados, conforme o caso:

Pessoa física: documento de identificação, CPF e comprovante de endereço atualizado.

Pessoa jurídica: documento constitutivo atualizado, comprovante de inscrição no CNPJ, identificação do representante e documento comprobatório de seus poderes.

4.5. Quando a participação ocorrer por procurador, deverá ser apresentado instrumento de mandato contendo poderes suficientes para participação no leilão e prática dos atos relacionados à arrematação, admitidos documentos físicos ou eletrônicos juridicamente válidos.

5 – DOS LANCES

5.1. Os lances serão realizados eletronicamente e ficarão registrados no sistema com data e horário.

5.2. Os lances regularmente ofertados são irrevogáveis e irretratáveis pelo licitante, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas neste Edital e na legislação aplicável.

5.3. A condição de maior ofertante não caracteriza, isoladamente, arrematação definitiva quando o lance estiver sujeito à aceitação expressa do COMITENTE, na forma prevista para o segundo leilão.

5.4. No primeiro leilão, somente poderá ser declarada a arrematação se o lance atingir ou superar o valor mínimo estabelecido no item 2.2.

5.5. No segundo leilão, aplicar-se-ão os critérios estabelecidos no item 2.3, inclusive quanto à necessidade de aceitação expressa do COMITENTE para eventual lance inferior ao referencial correspondente à dívida, despesas e encargos.

5.6. Na hipótese de inadimplemento do licitante declarado vencedor, a arrematação será tornada sem efeito. Poderá ser convocado o licitante subsequente, observada a ordem dos lances, desde que sua proposta satisfaça todas as condições deste Edital e os valores mínimos legalmente exigíveis.

Quando se tratar de lance inferior ao referencial da dívida, despesas e encargos no segundo leilão, eventual convocação do licitante subsequente igualmente dependerá de aceitação expressa do COMITENTE.

5.7. Nenhum licitante será considerado automaticamente arrematante apenas pela desistência ou inadimplemento do licitante que lhe anteceda.

6 – DO PAGAMENTO

6.1. O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do preço da arrematação no prazo máximo de 1 (um) dia útil contado da comunicação formal da arrematação, salvo condição diversa previamente aprovada por escrito pelo COMITENTE.

6.2. O pagamento do preço será realizado na conta bancária formalmente indicada pelo COMITENTE ou por outro meio ou plataforma previamente aprovado por escrito por ele.

6.3. A comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, será paga pelo arrematante diretamente ao Leiloeiro, de forma separada do preço do imóvel.

6.4. Não serão admitidos parcelamento, desconto, abatimento ou condição de pagamento diversa da estabelecida neste Edital sem prévia e expressa autorização escrita do COMITENTE.

6.5. O pagamento somente será considerado realizado após sua efetiva liquidação e disponibilidade definitiva dos recursos, não bastando o simples envio de comprovante de transferência.

6.6. A emissão do auto ou termo de arrematação e a prática de atos destinados à transferência do imóvel dependerão da confirmação do pagamento integral do preço e da comissão devida.

7 – DO WEBSITE E DO SISTEMA ELETRÔNICO DE LEILÃO

7.1. Os lances serão realizados por intermédio do sistema eletrônico disponibilizado pelo Leiloeiro.

7.2. O interessado é responsável pelas condições técnicas de seu próprio acesso à internet e pelos equipamentos utilizados para participação.

7.3. Ocorrendo falha técnica relevante capaz de comprometer a segurança, a igualdade entre os participantes ou a regularidade do certame, o Leiloeiro poderá suspender temporariamente o leilão.

Qualquer alteração de modalidade, data ou horário dependerá de prévia aprovação do COMITENTE ou de seus advogados constituídos, devendo a nova condição ser adequadamente divulgada aos interessados e comunicada aos sujeitos legalmente previstos.

7.4. A ocorrência de falha técnica não autoriza a conversão unilateral do leilão eletrônico em presencial.

7.5. O sistema poderá utilizar mecanismo de prorrogação automática do encerramento quando houver lance nos instantes finais, conforme regras previamente divulgadas na plataforma, assegurando-se igualdade de oportunidade aos participantes.

8 – DO LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

8.1. Compete ao Leiloeiro conduzir operacionalmente o certame, receber os lances, registrar seus atos, esclarecer dúvidas operacionais e adotar as providências inerentes à sua atividade profissional.

8.2. O Leiloeiro deverá observar integralmente este Edital, as instruções escritas do COMITENTE e a legislação aplicável.

8.3. Alterações relativas às datas, horários, modalidade, valores de referência, condições de pagamento, descrição do imóvel ou qualquer outra condição essencial do leilão somente poderão ser realizadas mediante prévia autorização escrita do COMITENTE ou de seus advogados constituídos.

8.4. O Leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante.

8.5. Após cada leilão, o Leiloeiro fornecerá ao COMITENTE relatório contendo o resultado do certame, histórico dos lances, identificação do eventual arrematante, valor ofertado e situação do pagamento.

9 – DA SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO, DA VISTORIA E DO ESTADO DO IMÓVEL

9.1. O imóvel encontra-se ocupado por terceiro na condição informada de locatário.

9.2. O COMITENTE não teve acesso ao interior do imóvel e não realizou vistoria interna, não possuindo conhecimento direto sobre o atual estado das dependências internas, instalações, equipamentos, benfeitorias, eventuais danos, vícios ou alterações existentes.

9.3. Por essa razão, o COMITENTE não presta garantia quanto às condições físicas internas do imóvel que não sejam de seu efetivo conhecimento.

9.4. O imóvel será alienado ad corpus, no estado físico, jurídico, registral, fiscal e de ocupação em que se encontrar na data da arrematação, observadas as informações expressamente disponibilizadas neste Edital, na matrícula e nos documentos apresentados aos interessados.

9.5. Eventual visitação interna dependerá de prévio ajuste com o atual ocupante e da efetiva possibilidade material de ingresso no imóvel. A visitação interna não é garantida pelo COMITENTE ou pelo Leiloeiro e sua impossibilidade, decorrente de ausência, recusa ou falta de colaboração do ocupante ou de terceiro, não impedirá a realização do leilão.

9.6. O interessado deverá realizar sua própria análise dos documentos disponibilizados, da matrícula do imóvel e das condições externas que puder verificar.

9.7. Eventuais fotografias ou imagens disponibilizadas possuem caráter meramente informativo e não constituem declaração ou garantia acerca do estado interno do imóvel.

10 – DA OCUPAÇÃO, DA POSSE, DOS ÔNUS, TRIBUTOS E DESPESAS

10.1. O arrematante declara ciência de que o imóvel encontra-se ocupado.

10.2. A alienação do imóvel não fica condicionada à sua prévia desocupação. A situação da ocupação, eventual desocupação e a imissão do adquirente na posse observarão a legislação aplicável, inclusive os direitos assegurados ao adquirente de imóvel alienado em leilão decorrente de alienação fiduciária.

10.3. O COMITENTE não assume obrigação de resultado consistente na entrega do imóvel previamente livre e desocupado, sem prejuízo das providências que eventualmente tenha adotado ou venha a adotar em relação ao ocupante.

10.4. A existência de ocupação não impedirá a transferência da propriedade ao arrematante após o integral cumprimento das condições da arrematação.

10.5. Serão de responsabilidade do arrematante as despesas decorrentes de sua aquisição e transferência, inclusive ITBI incidente sobre a aquisição pelo arrematante, emolumentos de registro, certidões e demais despesas próprias do ato de transmissão que legalmente lhe incumbam.

10.6. Eventuais débitos tributários, encargos ou outras obrigações incidentes sobre o imóvel com fato gerador anterior à arrematação terão sua responsabilidade e eventual sub-rogação definidas de acordo com a legislação aplicável, não se transferindo ao arrematante, por simples disposição deste Edital, obrigação que legalmente incumba a terceiro.

10.7. Os tributos, encargos e despesas cujo fato gerador ocorrer após a aquisição ou que decorram diretamente de ato praticado pelo arrematante serão de sua responsabilidade.

10.8. A matrícula atualizada e os demais documentos disponíveis referentes à situação registral e fiscal do imóvel poderão ser consultados pelos interessados previamente à realização dos leilões.

11 – DO INADIMPLEMENTO DO ARREMATANTE

11.1. O licitante declarado vencedor que deixar de efetuar o pagamento integral do preço no prazo previsto perderá o direito à arrematação.

11.2. O inadimplemento poderá sujeitar o responsável às consequências previstas na legislação aplicável e às perdas e danos efetivamente causadas, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro quando legalmente exigível.

11.3. A perda da arrematação pelo primeiro colocado não produz transferência automática ao segundo colocado, aplicando-se o procedimento previsto no item 5.6.

11.4. Não se aplicam a este leilão penalidades próprias de licitação administrativa, concorrência pública ou hasta judicial, sem prejuízo das responsabilidades civis e penais efetivamente previstas na legislação para atos praticados no âmbito do presente procedimento.

12 – DAS INFORMAÇÕES

12.1. Maiores informações, esclarecimentos e cópia deste Edital e dos documentos disponibilizados para consulta poderão ser obtidos junto ao escritório do Leiloeiro Oficial:

JORGE MARCO AURELIO BIAVATI

Rua Carlos de Carvalho, nº 2.114

CEP 85803-780 – Cascavel/PR

E-mail: jorgeleiloeiro@gmail.com

12.2. Informações prestadas verbalmente não poderão alterar as condições deste Edital. Qualquer alteração relevante somente terá validade se formalizada por escrito e adequadamente divulgada.

13 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. O presente Edital deverá ser interpretado em conformidade com a Lei nº 9.514/1997 e com as demais normas aplicáveis ao procedimento de alienação fiduciária de imóvel.

13.2. Em caso de divergência entre regras operacionais da plataforma eletrônica e este Edital, prevalecerá este Edital, ressalvadas as normas legais cogentes.

13.3. Nenhuma disposição deste instrumento será interpretada como renúncia do COMITENTE a faculdade, direito ou opção que lhe sejam conferidos pela Lei nº 9.514/1997.

13.4. Especialmente quanto ao segundo leilão, permanece integralmente preservado o exclusivo critério do COMITENTE/CREDOR FIDUCIÁRIO para aceitar ou rejeitar lance inferior ao referencial correspondente à dívida, despesas e encargos, observados os limites legais.

14 – DO FORO

Para dirimir eventuais controvérsias decorrentes deste Edital, fica eleito o foro da Comarca de Foz do Iguaçu/PR, sem prejuízo das hipóteses de competência absoluta estabelecidas em lei.

Foz do Iguaçu/PR, 28 de setembro de 2026.

JORGE MARCO AURELIO BIAVATI

Leiloeiro Público Oficial

ANEXO ÚNICO

LOTE 01

COMITENTE/CREDOR FIDUCIÁRIO: ALTINO VOLTOLINI

IMÓVEL: Lote nº 227, Quadra 16, Vila Residencial A-2, Foz do Iguaçu/PR, objeto da matrícula nº 42.590 do 1º Serviço de Registro de Imóveis de Foz do Iguaçu/PR, com área total de 476,18 m², contendo construção em alvenaria, conforme documentação disponível.

SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO: imóvel ocupado por terceiro na condição informada de locatário.

VISTORIA: o COMITENTE não teve acesso ao interior do imóvel e não realizou vistoria interna. Eventual visita dependerá de prévio ajuste com o ocupante e da possibilidade material de ingresso, não sendo garantida visitação interna antes dos leilões.

VALOR DO IMÓVEL PARA O PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).

LANCE MÍNIMO – 1º LEILÃO: R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).

1º LEILÃO: 15/10/2026, a partir das 15h00.

LANCE MÍNIMO – 2º LEILÃO: R\$ 1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais).

2º LEILÃO: 22/10/2026, a partir das 15h00.

REFERENCIAL DO 2º LEILÃO: no segundo leilão será observado o valor integral da dívida garantida, acrescido das despesas e demais parcelas legalmente computáveis, na forma do art. 27, § 2º, da Lei nº 9.514/1997.

Não havendo lance que alcance referido montante, poderá o COMITENTE/CREDOR FIDUCIÁRIO, a seu exclusivo critério, aceitar lance inferior, desde que observado o limite mínimo previsto na legislação vigente.

Eventual lance inferior ao referencial da dívida, despesas e encargos terá caráter condicional, não constituindo arrematação antes da expressa aceitação do COMITENTE.