

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL – LEI Nº 9.514/1997

CONRADO AUGUSTO CARVALHO DE MAGALHÃES, Leiloeiro Público Oficial inscrito na JUCEPAR sob nº 22/343-L, com escritório na Avenida Higienópolis, nº 583, 8º andar, sala 02, centro, Londrina-PR, CEP 86020-080, telefone (43)3334-0664, e-mail contato@magalhaesleilos.com.br, devidamente autorizado pela Credora Fiduciária/Comitente Vendedora **LAKE SECURITIZADORA S/A.**, inscrita no CNPJ sob nº 11.862.719/0001-58, com sede na Rua Bom Jesus, nº 212, 13º Andar - Salas 1307 a 1310, bairro Juvevê, CEP 80.035-010, Curitiba-PR, faz saber, através do presente Edital que, promoverá a venda em **Público Leilão** (1º ou 2º) dos imóveis abaixo descritos, nos termos do Artigo 27 e parágrafos da Lei Federal nº 9.514/1997.

1. BENS OBJETO DO LEILÃO

1.1. LOTE ÚNICO:

- **IMÓVEL 01:** Apartamento nº 71, situado no 7º Pavimento Superior do Condomínio Residencial Imperatriz, na Cidade e Comarca de Arapongas, com a área bruta de 368,438m², sendo 264,930m² de área de uso exclusivo, onde se inclui duas vagas de garagens denominadas sob nº 18 e 19 e 103,508m² de área de uso comum, com benfeitorias, incluindo a cobertura geral do edifício, a parte social e de lazer existentes no pavimento, com as demais características constantes da **Matrícula nº 11.307** do 2º Serviço Registral da Comarca de Arapongas/PR. Inscrição Imobiliária sob o nº 01.12.8000.9001.2200.
 - i. **ÔNUS:** Medida de Indisponibilidade averbada na AV. 17/11.307 da respectiva Matrícula, oriunda dos autos nº 0001249-19.2025.5.09.0653 da Vara do Trabalho de Arapongas-PR;
 - ii. **DÉBITOS FISCAIS:** Constam débitos tributários relacionados ao imóvel no valor de R\$7.214,68, conforme extrato de débitos anexo ao presente edital emitido em 11/12/2025;
 - iii. **OCUPAÇÃO:** Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97.
- **IMÓVEL 02:** Apartamento nº 1301, situado no décimo terceiro pavimento tipo do Condomínio Residencial Palladium, com área privativa de 136,0290 m², duas vagas de garagem de 19,0185 m², cada vaga (garagens nº 21 e 22), área de uso comum de 25,2536 m², fração ideal do terreno de 52,9551 (3,6208%), com área total de 199,3196 m², com as demais características constantes da **Matrícula nº 26.265** do 2º Serviço Registral da Comarca de Arapongas/PR. Inscrição Imobiliária sob o nº 01.01.0006.0300.027.
 - i. **ÔNUS:** Medida de Indisponibilidade averbada na AV. 6/26.265 da respectiva Matrícula, oriunda dos autos nº 0001249-19.2025.5.09.0653 da Vara do Trabalho de Arapongas-PR e Arresto registrado no R.7/26.265 da respectiva Matrícula, oriundo dos autos nº 0001249-19.2025.5.09.0653 da Vara do Trabalho de Arapongas-PR;
 - ii. **DÉBITOS FISCAIS:** Constam débitos tributários relacionados ao imóvel no valor de R\$2.286,12, conforme extrato de débitos anexo ao presente edital emitido em 11/12/2025;
 - iii. **OCUPAÇÃO:** Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97.



1.2. OBSERVAÇÕES:

- 1.2.1.** Os bens serão vendidos em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontram física e documentalmente, sem garantias, sendo que as áreas mencionadas neste Edital, catálogos e outros veículos de comunicação são, meramente, enunciativas e as fotos, meramente ilustrativas.
- 1.2.2.** O pagamento do IPTU/ITR e débitos condominiais do(s) imóvel(is) serão de inteira responsabilidade do arrematante, que assumirá ainda os valores de eventuais parcelas a partir da data de assinatura da escritura;
- 1.2.3.** A regularização de construções não averbadas, exigências cartorárias, exigências do fisco municipal/estadual/federal, são de inteira responsabilidade do arrematante.

2. FORMA DE REALIZAÇÃO DOS LEILÕES E CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

Os leilões realizar-se-ão exclusivamente na modalidade eletrônica através do site www.magalhaesleilos.com.br (cujas regras de adesão integram o presente edital). Os interessados deverão fazer o seu cadastro prévio e solicitar a sua habilitação para ter acesso ao auditório virtual de cada lote, no mínimo 24 (vinte e quatro) horas antes dos leilões acima agendados e aprovação do cadastro ou eventual complementação ficarão a cargo exclusivo do leiloeiro. Cadastros e solicitações de habilitação em prazo inferior à 24 (vinte e quatro) horas antes dos leilões dependerão de contato telefônico no escritório do leiloeiro e estarão sujeitos à disponibilidade operacional da equipe do leiloeiro.

3. DATAS, HORÁRIOS E VALORES DOS LANCES MÍNIMOS

- **1º LEILÃO:** 30/01/2026 às 14h00*

LANCE MÍNIMO: R\$2.300.000,00 (Dois milhões e trezentos mil reais)

- **2º LEILÃO:** 10/02/2026, às 14h00* (fechamento)

LANCE MÍNIMO: R\$3.623.940,95 (Três milhões, seiscentos e vinte e três mil, novecentos e quarenta reais e noventa e cinco centavos) (ref. ao débito fiduciário atualizado, acrescido das demais cominações legais, conf. §2º, do art. 27, da Lei 9.514/1997).

*Horário Oficial de Brasília-DF

- 3.1.** Os Devedores Fiduciantes serão comunicados na forma do §2º-A, do art. 27, da Lei 9.514/1997, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários para, no caso de interesse, exercerem o direito de preferência na aquisição, na forma estabelecida no §2º-B do mesmo artigo e lei, devendo apresentar manifestação formal de interesse.

- 4. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:** O Arrematante ou os Devedores Fiduciantes, caso exerçam o direito de preferência, deverá(ão) realizar o pagamento à vista, acrescido da comissão do Leiloeiro correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do lote, que não se inclui no preço do lance.

- 4.1.** A comissão do Leiloeiro deverá a ser paga à vista em até 24h (vinte e quatro horas) da finalização do leilão, por meio de transferência bancária (TED ou PIX) em conta de titularidade do Leiloeiro, a ser informada ao arrematante logo após o encerramento do leilão.

- 4.2.** Em caso de inadimplemento do pagamento da comissão do Leiloeiro no prazo estabelecido acima (24 h), aplicar-se-á multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pela média entre o IGP/INPC até o efetivo pagamento, podendo o Leiloeiro se valer da via executiva para a cobrança, além de inscrever o devedor nos cadastros de inadimplentes (SCPC/SERASA).



5. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Acessar a seção contato no site www.magalhaesleiloes.com.br ou pelo telefone (43)3334-0664.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS:

- 6.1.** Caso não haja lance igual ou superior ao valor mínimo no segundo leilão, a dívida será considerada extinta nos termos do Art. 27, § 5º da Lei 9.514/97, operando-se a quitação total aos devedores, passando o imóvel a ser de propriedade plena e livre disponibilidade do Credor Fiduciário.
- 6.2.** Integram o presente edital as condições gerais de venda constantes dos arquivos do lote no site do leiloeiro www.magalhaesleiloes.com.br bem como as condições de cadastro no site do leiloeiro, igualmente disponíveis no site.
- 6.3.** Na remota hipótese de não ser realizado o Leilão Público nas datas acima designadas por caso fortuito ou de força maior, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização no mesmo horário.
- 6.4.** Até a data da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo COMITENTE/VENDEDOR nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do ARREMATANTE/COMPRADOR; b) por impossibilidade documental; c) quando o ARREMATANTE/COMPRADOR tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou integre, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal; d) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao ARREMATANTE/COMPRADOR a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até o momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, eventuais impostos e taxas, entre outros), devidamente atualizada pelo INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor - IBGE), renunciando expressamente o arrematante, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.
- 6.5.** A escritura necessária para transferência dos imóveis ao ARREMATANTE/COMPRADOR será expedida em até 90 (noventa) dias, contados da data do leilão. Em casos de exigências cartorárias esse prazo poderá ser afetado.
- 6.6.** Não ocorrendo a assinatura da Escritura Pública por culpa exclusiva do ARREMATANTE/COMPRADOR, poderá ocorrer a critério do COMITENTE/VENDEDOR o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se eventuais impostos, taxas e comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou até mesmo formalização de acordo. Os valores serão devolvidos, descontando-se 20% (vinte por cento) do valor total pago a título de multa
- 6.7.** Todos os prazos acima poderão ser prorrogados, mediante acordo entre as partes, caso haja pendências documentais até a regularização destas
- 6.8.** Caso ocorra o vencimento da documentação disponibilizada pelo ARREMATANTE/COMPRADOR para outorga da Escritura ou para o respectivo registro, ficará sob sua responsabilidade a obtenção e renovação de novos documentos.
- 6.9.** O ARREMATANTE/COMPRADOR declara estar ciente de todas as condições do edital e das condições gerais de venda em Leilão Extrajudicial disponíveis no site do leiloeiro, bem como da situação jurídica do(s) imóvel(is). O COMITENTE/VENDEDOR se reserva o direito de cancelar o leilão caso haja purgação da mora ou decisão judicial que o determine.

Londrina, 12 de janeiro de 2026.

CONRADO A. C. DE MAGALHÃES
Leiloeiro Público Oficial Designado
Matrícula JUCEPAR nº 22/343-L





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: FDN9V-AGJU5-736A3-PC6YB

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Conrado Augusto Carvalho De Magalhaes (CPF ***.444.926-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/FDN9V-AGJU5-736A3-PC6YB>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>