

LEILÃO ELETRÔNICO EXTRAJUDICIAL EDITAL 02/2025

A Porto Norte Leilões, neste ato, representada pela Leiloeira Pública Oficial **SABRINA CARVALHO MORAIS**, matrícula **61/2025 JUCER/RO**, vem tornar público a realização de leilão público na **modalidade extrajudicial**, em conformidade com as normativas pertinentes, pelo valor mínimo estabelecido e nas condições aqui impostas.

DO OBJETO

LOTE: IMÓVEL urbano, medindo 10mx25m (sendo dez metros de frente e fundo e vinte e cinco metros de laterais esquerda e direita) registrado sob a matrícula nº 51.052, do livro 2 de registro geral, do 1º Ofício de Registro de Imóveis, encontra-se inscrito no Cadastro de Contribuinte nº 01490670425001, da Comarca de Porto Velho. Constituído de edificações em fase de construção, situado na Rua Talismã, nº 2024, setor 49, quadra 067, Lote 0425, no bairro Marcos Freire, CEP.: 76.814-062.

Avaliação do Bem: R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)

Lance Mínimo: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)

A COMITENTE, legítima proprietária, torna público, que venderá em leilão do tipo “MAIOR LANCE ou OFERTA”, o imóvel de sua propriedade, relacionado ao item “DO OBJETO”, parte integrante deste Edital.

DO LOCAL, DATA E HORÁRIO

Os interessados em participar do leilão, poderão impreterivelmente fazer pela internet, acessando o site www.portonorteleiloes.com.br. Para isso, será necessário realizar cadastro no site e ter cadastro aprovado até 2 (dois) dias úteis antes do leilão.

O leilão será realizado exclusivamente por **meio eletrônico** e será na **modalidade extrajudicial**.

Leilão – o bem imóvel a ser leiloado estará disponível para consulta no catálogo do portal, contendo descrição resumida, imagens ilustrativas e valores iniciais de lances.

- **Data da abertura:** 24/07/2025
- **Horário:** 09:00 (Horário de Rondônia)
- **Valor da avaliação:** R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)

Obs.: Serão aceitos lances prévios desde a publicação do edital.

DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

3.1 Poderão participar do leilão pessoas físicas maiores de 18 (dezoito) anos ou emancipadas, e pessoas jurídicas, desde que devidamente representadas.

Para participação, os interessados deverão:

3.2. Realizar cadastro prévio através do site www.portonorteleiloes.com.br, com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis antes do leilão, além de enviar a documentação disposta no item 4.2 e unir às regras de participação dispostas no site para obtenção de "login" e "senha". Sendo o cadastro aprovado, o interessado deverá se habilitar no leilão e só então estará apto a proferir lances;

3.3 Ficam impedidos de participar, quaisquer servidores do Comitente, entre eles, seus dirigentes, técnicos, empregados, conforme art. 9º, III, § 1º da Lei 8.666/93.

DO CADASTRO E HABILITAÇÃO

4.1 O cadastro deverá ser realizado de maneira eletrônica pelo site: www.portonorteleiloes.com.br, a simples realização do cadastro não garante a habilitação automática para participação no leilão;

4.1.1 Realizando o cadastro eletrônico, o usuário recebe uma senha de acesso, que possibilita a sua participação no leilão de forma online, mediante habilitação;

4.1.2 O usuário deverá manter os dados cadastrais sempre atualizados;

4.1.3 O usuário é responsável cível e criminalmente pelas informações fornecidas no cadastro;

4.1.4 O usuário fica ciente que é responsável por todas as negociações realizadas através de sua conta, uma vez que o acesso a ela será possível apenas mediante a inserção da senha de segurança, a qual deve ser de conhecimento exclusivo do mesmo;

4.1.5 A leiloeiro pode solicitar a qualquer momento das informações apresentadas pelo usuário no momento da realização do cadastro. Ademais, poderá indeferir, sem prévia justificativa, cadastros que apresentem informações imprecisas ou conflitantes, assim como aqueles que entender suspeitos, podendo também, inabilitar provisória e definitivamente o usuário;

4.2 A habilitação se dará mediante a análise cadastral dos interessados, para isto, estes deverão fornecer os seguintes documentos:

PESSOA FÍSICA: documentos pessoais (RG, CPF) e comprovante de endereço (atualizado até os últimos 3 meses);

PESSOA JURÍDICA: documentos da empresa (CNPJ, contrato social e procuração, se for o caso), comprovante de endereço comercial (atualizado até os últimos 3 meses), RG e CPF, comprovante de endereço do representante;

DOS LANCES

5.1 O envio de lances, se dará exclusivamente através do site www.portonorteleiloes.com.br sobrevivendo lances nos 3 (três) minutos, antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances, será prorrogado em 3 (três) minutos, quantas vezes, forem necessárias, para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances.

5.2 Os lances são irrevogáveis, irretroatáveis e de inteira responsabilidade do participante, e significam compromisso assumido perante esta sessão pública, não podendo o Arrematante recusar o bem adquirido, pleitear a redução do preço ou alegar desconhecimento das características e condições dos bens e do Edital do Leilão.

5.3 Os lances online serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante, não respondendo a Leiloeira por lances ofertados e não recebidos antes do fechamento do lote.

5.4 Na hipótese de o Arrematante Vencedor não pagar quaisquer valores dentro dos prazos estipulados, perderá o direito sobre a arrematação e conseqüentemente será aplicado as penalidades previstas neste edital.

5.5 Em caso de perda dos direitos do Arrematante Vencedor sobre o bem arrematado, o segundo maior lance ofertado será submetido à análise e, se aprovado, passará a ser considerado o novo arrematante. Esse processo se repetirá até a efetivação dos pagamentos, concluindo assim a arrematação. O novo arrematante estará sujeito às penalidades previstas no caso de desistência e/ou não cumprimento das obrigações previstas neste edital.

5.6 Todos os arrematantes ficarão com seus lances vinculados ao certame pelo prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data do encerramento do leilão. Neste prazo poderão ser convocados a efetuar o pagamento do seu lance, caso se torne o vencedor do leilão.

5.7 A Comitente e a Leiloeira não se responsabilizam caso não sejam computados os lances online, por falta, falha ou instabilidade na conexão do usuário, queda de energia ou de internet e até mesmo pela utilização de navegadores desatualizados.

DA MODALIDADE EXTRAJUDICIAL

6.1 O presente leilão será realizado na modalidade extrajudicial, nos termos da legislação vigente, sem necessidade de intervenção ou homologação judicial.

6.2 A alienação do bem é promovida diretamente pelo Comitente Vendedor, com apoio da Leiloeira Pública Oficial, observando-se o interesse particular da venda do bem imóvel.

6.3 A realização do leilão extrajudicial respeita as disposições aplicáveis do Código Civil, do Código de Processo Civil, da Lei nº 8.666/1993, bem como outras normas específicas que regem a matéria.

- 6.4 O procedimento de leilão eletrônico observará os princípios da publicidade, transparência, igualdade entre os participantes, competitividade e vinculação ao edital.
- 6.5 A arrematação do bem dar-se-á de forma definitiva, transferindo ao arrematante todos os direitos sobre os bens, nos termos e limites deste edital e das normas aplicáveis, sendo este leilão eletrônico regido por regulamento próprio.

DO PAGAMENTO

- 7.1 O arrematante deverá efetuar o pagamento da comissão da leiloeira, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, imediatamente após o encerramento do leilão, ou, no máximo, em até 24h (vinte e quatro horas) da assinatura do auto de arrematação, independentemente do pagamento do valor principal do bem.
- 7.2 O não pagamento da comissão no prazo estipulado implicará a anulação do lance, sujeitando-se o arrematante às penalidades previstas neste edital.
- 7.3 A comissão da Leiloeira não é parcelável e deverá ser paga diretamente a esta nos termos indicados.
- 7.4 O pagamento do valor correspondente à arrematação e à comissão deverá ser realizado em conta bancária da Leiloeira, cujas informações serão fornecidas após o encerramento do leilão. E, os comprovantes de pagamento, deverão ser encaminhados para o e-mail: portonorteleiloes@gmail.com

DO SITE E SISTEMA ELETRÔNICO DE LEILÃO

- 8.1 O Leilão será realizado através do site: www.portonorteleiloes.com.br, que utilizará sistema eletrônico seguro e certificado para a captação e registro dos lances.
- 8.2 O acesso ao sistema exige o prévio cadastramento do participante, conforme disposto neste edital, e o uso de login e senha pessoais e intransferíveis.
- 8.3 A Leiloeira, bem como os organizadores do leilão, não se responsabilizam por problemas técnicos, falhas na comunicação, congestionamento, interrupções ou quaisquer dificuldades técnicas que impeçam ou prejudiquem a participação dos interessados.
- 8.4 Caso haja lance no último minuto do leilão, o sistema abrirá automaticamente tempo extra e assim sucessivamente a cada lance, até que não haja mais ofertas, podendo assim, ultrapassar o horário pré-definido para o encerramento.
- 8.5 Recomenda-se que os interessados acessem o site com antecedência para conhecerem o funcionamento do sistema, sendo de inteira responsabilidade do usuário garantir a compatibilidade de seus equipamentos e conexão com os requisitos técnicos do portal.
- 8.6 Todos os lances ofertados eletronicamente são considerados firmes, irrevogáveis e irrevogáveis, responsabilizando-se o usuário por sua identificação e pelas ofertas realizadas em seu nome.

8.7 Em caso de indisponibilidade do sistema que comprometa o andamento do leilão, a leiloeira poderá, a seu critério, suspender, reprogramar ou prorrogar a sessão, comunicando os participantes pelos meios disponíveis.

DA LEILOEIRA PÚBLICA OFICIAL

9.1 O presente leilão será conduzido pela Leiloeira Pública Oficial **Sabrina Carvalho Moraes**, regularmente inscrita na Junta Comercial do Estado de Rondônia, sob a matrícula 61/2025, autorizada a realizar leilões públicos conforme a legislação vigente.

9.2 A Leiloeira Pública Oficial atuará em conformidade com as normas previstas no Código de Processo Civil, na Lei nº 8.666/93 e demais disposições legais pertinentes, bem como obedecerá às condições estabelecidas neste edital.

DA VISTORIA DOS BENS

10.1 O bem imóvel objeto deste leilão será vendido no estado de conservação em que se encontra, cabendo aos interessados realizar prévia vistoria para conhecimento de suas condições.

10.2 A vistoria do bem poderá ser realizada nos dias 15 e 18/07 das 08h às 12h, na Rua Talismã, nº 2024, bairro Marcos Freire, no município de Porto Velho, Rondônia, mediante agendamento prévio com a Leiloeira Pública Oficial ou o responsável indicado.

10.3 É de responsabilidade exclusiva dos interessados:

- Verificar o estado de conservação, funcionamento, características e eventuais defeitos do bem;
- Certificar-se de todas as informações necessárias para a formulação de sua proposta.

10.4 A ausência de vistoria por parte do interessado não o exime da aceitação plena e irrestrita das condições do bem, não sendo cabível, posteriormente, alegação de desconhecimento ou reclamações quanto ao estado do item arrematado.

10.5 Após a arrematação, não serão aceitas reclamações sobre as condições do bem, tampouco pedidos de abatimento de preço, indenização ou desistência, salvo nos casos expressamente previstos em lei.

10.6 Havendo divergência entre imagem e descrição no edital, vale a descrição. As imagens são meramente ilustrativas.

DA FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA

11.1 A alienação do imóvel relacionado neste Edital, será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

11.2 A Comitente deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação, em até 60 (sessenta dias), contados da data do leilão, quando não houver pendência de regularização documental, de responsabilidade de qualquer das partes. No caso da ocorrência de impedimento, a venda será formalizada por meio de instrumento particular cabível, dentro do prazo estabelecido, até que seja sanada a irregularidade, para a lavratura da escritura definitiva.

11.3 O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o(a) arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte da Comitente.

11.4 A Comitente se obriga a fornecer ao(a) arrematante, ficha de matrícula do imóvel atualizada, com negativa de ônus e alienações e demais certidões exigidas por lei (se positivas, com as devidas justificativas).

11.5 Serão de responsabilidade do(a) arrematante, todas as providencias e despesas necessárias, à transferência do imóvel, inclusive foro e laudêmio se for o caso. A escolha do tabelião responsável pela lavratura a escritura pública, caberá à Comitente.

DAS DÍVIDAS E ÔNUS

12.1 O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, livre ou gravado de ônus, conforme especificado no edital e nos documentos disponibilizados para consulta.

12.2 Salvo disposição expressa em contrário neste edital, todas as dívidas, encargos, tributos, taxas, multas, despesas condominiais, impostos, contribuições, débitos fiscais, trabalhistas, ambientais ou quaisquer outros ônus que incidam sobre o bem será de responsabilidade exclusiva do arrematante.

12. A transferência do bem leiloado será feita somente em favor do arrematante, e em nenhuma hipótese serão emitidos documentos em nome de terceiros que não se qualifiquem como compradores/arrematantes dos bens licitados.

DAS PENALIDADES

13.1 O arrematante que deixar de cumprir as obrigações assumidas neste edital, especialmente quanto ao pagamento do valor da arrematação ou da comissão devida, estará sujeito às seguintes penalidades:

- a) Perda do valor ofertado a título de multa compensatória em favor da Comitente e a Leiloeira, conforme proporcionalidade prevista;
- b) Impossibilidade de participar de novos leilões promovidos pela Leiloeira pelo prazo de até 6 (seis) meses;
- c) Cobrança judicial das quantias devidas, acrescidas de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção

monetária.

13.2 Em caso de inadimplemento, a Comitente e a Leiloeira poderão, a seu exclusivo critério:

a) Convocar o segundo maior ofertante para adjudicar o bem, respeitando o valor de seu lance;

b) Realizar novo leilão para venda do bem, imputando ao inadimplente a responsabilidade pelas diferenças de valores obtidas e pelas despesas decorrentes.

13.3 A simples participação no leilão implica a aceitação plena de todas as penalidades previstas neste edital.

DOS IMPEDIMENTOS

14.1 Estão impedidos de participar do presente leilão, direta ou indiretamente:

a) A Leiloeira Pública Oficial responsável pela condução do leilão, seus prepostos e funcionários;

b) A Comitente, seus sócios, administradores, empregados e representantes legais;

c) Menores de 18 (dezoito) anos não emancipados e pessoas não civilmente capazes;

d) Aqueles que estiverem em lide judicial com a Leiloeira, ou, deixarem de agir com cordialidade e respeito para com o leiloeiro;

14.2 A constatação de participação de pessoa impedida, em qualquer fase do procedimento, implicará na nulidade do lance ofertado, a perda de valores eventualmente pagos, a responsabilização civil e penal do participante.

14.3 Ao se cadastrar e participar do leilão, o interessado declara, sob as penas da lei, que não se enquadra em nenhuma das hipóteses de impedimento previstas neste edital.

DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

15.1 A participação no presente leilão implica a ciência e a aceitação irrestrita de todas as condições estabelecidas neste edital, bem como das normas que regem os leilões extrajudiciais.

15.2 A Comitente e a Leiloeira Pública Oficial reservam-se o direito de:

a) Retificar informações constantes neste edital até o momento do leilão, visando a correção de eventuais erros materiais;

b) Suspender, adiar ou cancelar o leilão, no todo ou em parte, mediante comunicação prévia, sem que isso gere direito a qualquer indenização ou compensação aos participantes;

15.3 Todos os casos omissos neste edital serão resolvidos pela Leiloeira Pública Oficial, respeitada a legislação aplicável e os princípios da razoabilidade, transparência e boa-fé;

15.4 Este edital encontra-se publicado e disponível para consulta no portal eletrônico www.portonorteleiloes.com.br, onde os interessados poderão obter todas as

informações necessárias para participação.

15.5 Para quaisquer demandas judiciais decorrente deste edital, é competente o foro da Comarca de Porto Velho/RO.

Este edital, uma vez publicado, passa a reger integralmente o presente leilão, integrando todos os seus termos e considerações jurídicas, para os devidos fins de direito.

Porto Velho, Rondônia, 14 de julho de 2025.

SABRINA CARVALHO MORAIS
Leiloeira Pública Oficial
61/2025