

# EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL E NOTIFICAÇÃO

## A – DESCRIÇÃO E INFORMAÇÕES

<b>COMITENTE CREDOR / VENDEDOR</b>	COOPERATIVA DE CRÉDITO SICOOB OURO VERDE, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.582.619/0001-75, com sede na Avenida Paraná, nº 646, Centro, Londrina/PR, CEP 86.010-390.
<b>CONTRATO / OPERAÇÃO GARANTIDA</b>	CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - CCB CRÉDITO RURAL nº 1989933
<b>BEM</b>	<b>LOTE URBANO 288m<sup>2</sup> – RESIDENCIAL AURORA (BARRA DO JACARÉ/PR)</b>
<b>DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)</b>	LUAN FELIPE DA SILVA CALIXTO, brasileiro, solteiro, produtor agropecuário, portador do CPF/MF nº 0xx.xxx.xxx-22, residente e domiciliado na Rua XV de Novembro, nº 714, Centro, Barra do Jacaré/PR
<b>LEILOEIRO OFICIAL</b>	SIDNEY BELARMINO FERREIRA JUNIOR   JUCEPAR 19/309-L
<b>MODALIDADE</b>	ONLINE
<b>SITE</b>	<a href="http://www.sfleiloes.com.br">www.sfleiloes.com.br</a>
<b>1º LEILÃO</b>	28/07/2026   14:00H   R\$ 99.596,16 (Noventa e nove mil quinhentos e noventa e seis reais e dezesseis centavos)
<b>2º LEILÃO</b>	<b>04/08/2026   14:00H   R\$ 97.434,33</b> (Noventa e sete mil quatrocentos e trinta e quatro reais e trinta e três centavos em 25/06/2026
<b>PAGAMENTO</b>	À VISTA
<b>COMISSÃO DO LEILOEIRO</b>	5% SOBRE O VALOR DA ARREMATACÃO, PAGA PELO ARREMATANTE
<b>VISITAÇÃO</b>	NÃO INFORMADO
<b>SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO</b>	NÃO VERIFICADO

## B - LOTE / IMÓVEL

**LOTE 01 – LOTE URBANO 288m<sup>2</sup> – RESIDENCIAL AURORA (BARRA DO JACARÉ/PR)**

**MATRÍCULA 14.093 CRI DE ANDIRÁ - PR**

**DESCRIÇÃO:** O lote de terras sob o nº 02 da quadra nº 04 do loteamento denominado RESIDENCIAL AURORA, localizado no perímetro urbano da cidade, distrito e município de Barra do Jacaré, na Comarca de Andirá, Estado do Paraná, com a área de 288,00 metros quadrados, sem benfeitorias. Apresenta as seguintes divisas, metragens e confrontações: regular, tem frente para a Avenida Brasil, medindo nesta 12,00m; pelo lado direito confronta com o lote nº 03, medindo nesta 24,00m; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 01, medindo nesta 24,00m; e pelos fundos confronta com a Rua Bahia, medindo nesta 12,00m, perfazendo a área total de 288,00 m<sup>2</sup>. Objeto da Matrícula nº 14.093 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Andirá - PR. Código Nacional de Matrícula (CNM): 080721.2.0014093-83.

**PROPRIEDADE CONSOLIDADA:** Propriedade fiduciária consolidada em favor da credora fiduciária COOPERATIVA DE CRÉDITO SICOOB OURO VERDE, conforme ato formal lavrado na Averbação nº 20 (Av.20/14.093) em data de 18 de junho de 2026, em decorrência do inadimplemento contratual e da certidão negativa de purgação da mora vinculada à Prenotação nº 88.811.

**OCUPAÇÃO E POSSE:** NÃO VERIFICADA. O imóvel encontra-se registrado como lote de terras sem benfeitorias. Em caso de eventual ocupação física ou construções não averbadas por parte do devedor ou de terceiros, a regularização, custas de averbação e as providências de desocupação judicial ou extrajudicial correrão por conta integral e exclusiva do arrematante, eximindo o leiloeiro e o credor de tais encargos.

**ÔNUS, RESTRIÇÕES E AÇÕES:** Alienação fiduciária registrada no R-19/14.093 executada por meio da consolidação na Av.20/14.093. Não constam na certidão atualizada do registro de imóveis penhoras, mandados de indisponibilidade de bens, servidões ou usufrutos ativos. Nota de Isolamento de Garantia: O penhor em primeiro grau sobre 30 bovinos matrizes para corte (Nelore/Mestiço) instituído na mesma operação de crédito rural encontra-se vinculado ao Sítio Promissão Área 2 (Matrícula nº 12.976) e está excluído deste edital imobiliário.

**DÉBITOS E RESPONSABILIDADES:** O imóvel será vendido livre de débitos de IPTU e de taxas de tributos municipais e federais decorrentes de fatos geradores anteriores à data do leilão, os quais serão integralmente suportados pela Cooperativa credora (Comitente Vendedora). Correrão por conta exclusiva do arrematante todas as despesas posteriores à arrematação, incluindo as custas de lavratura da escritura (se houver), emolumentos do Cartório de Registro de Imóveis para baixa de ônus e registro da transmissão, e o recolhimento do Imposto de Transmissão Inter Vivos (ITBI)

## C - CONDIÇÕES GERAIS

**1. OBJETO, AUTORIZAÇÃO E BASE JURÍDICA.** O COMITENTE CREDOR, na qualidade de proprietário fiduciário e alienante, devidamente autorizado nos documentos da operação, promoverá o primeiro e, se necessário, o segundo leilão público extrajudicial do imóvel descrito no ITEM A, por intermédio do LEILOEIRO OFICIAL SIDNEY BELARMINO FERREIRA JUNIOR, observados a Lei nº 9.514/1997, o Decreto nº 21.981/1932, o Decreto nº 22.427/1933, o Código Civil e demais normas aplicáveis.

**1.1. NATUREZA DA ATUAÇÃO DO LEILOEIRO.** O LEILOEIRO atua como agente público do comércio e mandatário/intermediário do COMITENTE para a organização, divulgação, recepção de lances e formalização do certame. Não é proprietário, alienante, incorporador, construtor, financiador, depositário, administrador do imóvel ou garantidor da solvência, titularidade, posse, estado físico, regularidade registral, fiscal, urbanística, ambiental ou condominial do bem, respondendo apenas por atos próprios comprovadamente praticados com dolo ou culpa no exercício de suas atribuições legais.

**1.2. PREVALÊNCIA DOCUMENTAL.** Em caso de divergência, prevalecerão, nesta ordem: (i) a matrícula e as certidões oficiais atualizadas; (ii) as condições específicas aprovadas pelo COMITENTE; (iii) este edital e seus adendos; e (iv) os anúncios, fotografias, mapas, plantas e materiais publicitários, estes sempre meramente ilustrativos.

**2. NOTIFICAÇÃO E CIÊNCIA DOS INTERESSADOS.** Pelo presente edital ficam notificados os devedores fiduciários, cônjuges, garantidores, sucessores, ocupantes e demais interessados acerca das datas, horários, valores e condições do primeiro e do segundo leilão, sem prejuízo das intimações e comunicações exigidas pela legislação e realizadas pelo credor e/ou pelo Registro de Imóveis.

**3. CONFERÊNCIA DOS VALORES.** Os valores do primeiro e do segundo leilão são fornecidos e aprovados pelo COMITENTE, a quem compete a apuração da dívida, encargos, tributos, despesas de cobrança, consolidação e leilão. O LEILOEIRO não realiza auditoria contábil, jurídica ou contratual desses cálculos e não responde por sua composição, sem prejuízo do dever de publicar os valores formalmente recebidos.

**4. DIREITO DE PREFERÊNCIA DO DEVEDOR FIDUCIANTE.** Até a data do segundo leilão, o devedor fiduciário poderá exercer o direito de preferência na forma e pelos valores previstos no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, mediante pagamento integral das quantias legalmente exigíveis, inclusive tributos, despesas e comissão do LEILOEIRO quando cabível. O exercício válido da preferência impedirá ou desfará a venda a terceiro, com restituição simples dos valores eventualmente pagos pelo arrematante, sem indenização adicional.

**4.1. PREFERÊNCIA DE TERCEIROS.** Eventual direito de preferência decorrente de locação, condomínio, copropriedade ou outra causa legal será observado quando aplicável. A arrematação poderá ficar condicionada ao não exercício da preferência no prazo legal, hipótese em que o arrematante não fará jus a perdas e danos, lucros cessantes ou reembolso de despesas próprias, além da restituição dos valores efetivamente pagos.

**5. ESTADO DO IMÓVEL – VENDA AD CORPUS.** O imóvel será vendido em caráter ad corpus, no estado físico, jurídico, documental, ambiental, urbanístico, construtivo, possessório e de conservação em que se encontra. Áreas, medidas, confrontações, fotografias, plantas e referências são enunciativas, prevalecendo a descrição registral. Diferenças de área, estado, acabamento, conservação, acessões, benfeitorias ou ausência de averbação não autorizam abatimento, complemento de área, desfazimento ou indenização, ressalvadas hipóteses legais inderrogáveis.

**5.1. DILIGÊNCIA DO INTERESSADO.** Antes de lançar, o interessado deverá realizar, por sua conta e risco, vistoria e análise da matrícula, certidões, ocupação, zoneamento, uso do solo, licenças, patrimônio histórico, restrições ambientais, servidões, desapropriações, tombamentos, condomínio, associação, acessos, disponibilidade de serviços, estrutura, instalações e demais aspectos relevantes. A oferta de lance presume diligência suficiente e aceitação consciente dos riscos expressamente informados.

**5.2. FOTOS E INFORMAÇÕES.** Fotografias, vídeos, croquis, localização em mapas, avaliações e descrições complementares destinam-se exclusivamente à divulgação e não substituem a vistoria ou os documentos oficiais. O LEILOEIRO não responde por desatualização, perspectiva, escala, decoração, bens móveis, vegetação, ocupantes ou alterações as imagens sempre serão ilustrativas.

**6. OCUPAÇÃO, DESOCUPAÇÃO E IMISSÃO NA POSSE.** Salvo declaração expressa em contrário, não há garantia de desocupação. A desocupação, imissão ou reintegração na posse, negociação com ocupantes, propositura de medidas judiciais, contratação de advogado, custas, despesas de mudança, guarda e regularização correrão exclusivamente por conta e risco do arrematante, não cabendo ao LEILOEIRO promover atos possessórios ou assumir seus custos.

**6.1. BENS DE TERCEIROS.** Bens móveis, equipamentos, animais, materiais ou pertences existentes no imóvel não integram a venda, salvo indicação expressa. Sua identificação, guarda, remoção e destinação deverão observar a lei e os direitos de terceiros, sem responsabilidade do LEILOEIRO.

**7. ÔNUS, DÉBITOS E REGULARIZAÇÕES.** A responsabilidade por tributos, condomínio, associação, consumos, foro, laudêmio, taxas, multas, contribuições e demais encargos será aquela indicada no ITEM A. O arrematante deverá confirmar diretamente perante os órgãos e credores os saldos e condições, pois valores informativos podem sofrer atualização.

**8. REGISTRO E AVERBAÇÕES.** Todos os atos e despesas necessários à escritura, instrumento de venda, ITBI ou tributo equivalente, registro, certidões, reconhecimento de firmas, emolumentos, cancelamento de gravames, retificação de área, georreferenciamento, desmembramento, unificação, averbação de construção, habite-se, licenças e alteração cadastral serão suportados pelo arrematante, salvo obrigação específica e escrita assumida pelo COMITENTE.

**9. PAGAMENTO DO PREÇO.** O preço será pago na forma e no prazo do Quadro-Resumo, em conta indicada oficialmente pelo COMITENTE ou pelo LEILOEIRO. O arrematante deverá confirmar os dados por canal oficial antes de transferir qualquer valor. Pagamento a terceiro, conta diversa ou por instrução recebida fora dos canais oficiais não será reconhecido.

**9.1. COMISSÃO DO LEILOEIRO.** A comissão do LEILOEIRO é autônoma, não integra o preço do imóvel e será paga diretamente pelo arrematante no percentual em até 24 horas após a arrematação. A comissão remunera a organização e realização do leilão e torna-se exigível com a arrematação ou com o exercício de preferência quando legal ou contratualmente previsto, ressalvada hipótese de cancelamento decorrente de ato exclusivamente imputável ao LEILOEIRO.

**9.2. TRIBUTAÇÃO SUPERVENIENTE.** Tributos incidentes sobre a aquisição, transmissão, registro e encargos do arrematante, inclusive os que venham a ser exigidos por alteração legislativa, correrão por sua conta.

**10. INADIMPLEMENTO E ARREMATANTE REMISSO.** O não pagamento do preço, sinal, comissão, encargos ou documentos exigidos no prazo implicará mora automática e poderá acarretar, cumulativamente: desfazimento da arrematação; perda dos valores pagos, na extensão permitida pela lei e pelo instrumento definitivo; multa de [20%] sobre o valor do lance; cobrança integral da comissão aplicada multa de 20%; ressarcimento das despesas do novo leilão; cobrança judicial ou extrajudicial; protesto; comunicação aos cadastros e bloqueio do usuário na plataforma, assegurada a apuração de perdas e danos adicionais.

**10.1. TÍTULO E PROVA DA OBRIGAÇÃO.** O edital, o cadastro aceito, os registros eletrônicos dos lances, a ata/auto de arrematação, os comprovantes de comunicação e o instrumento de venda formarão conjunto probatório da obrigação assumida, podendo fundamentar cobrança pelos meios admitidos em lei.

**11. FORMALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA.** Após a quitação das obrigações iniciais e aprovação documental, o arrematante assinará a ata/auto, recibo, instrumento particular com força de escritura pública, escritura pública ou documento indicado pelo COMITENTE. A outorga e a entrega de documentos observarão os prazos operacionais, registrais e de compliance do COMITENTE, sem que atraso de cartório, órgão público ou terceiro gere responsabilidade ao LEILOEIRO.

**11.1. DEVER DE REGISTRAR:** O arrematante deverá providenciar e comprovar o registro do título aquisitivo e a alteração cadastral perante Município, condomínio, associação e concessionárias no prazo de [30/60] dias da disponibilização do instrumento, respondendo por multas, encargos e prejuízos decorrentes de sua omissão.

**12. RESPONSABILIDADE DO ALIENANTE E EVICÇÃO:** Nos termos dos arts. 447 a 457 do Código Civil, a responsabilidade pela evicção total ou parcial do imóvel é exclusiva do COMITENTE/ALIENANTE, na qualidade de proprietário e vendedor do bem. Considera-se evicção, para os fins deste edital, a perda total ou parcial da propriedade, posse ou direito adquirido pelo arrematante, decorrente de decisão judicial, administrativa ou ato jurídico definitivo que reconheça direito anterior de terceiro. Eventual pretensão fundada em evicção deverá ser dirigida exclusivamente ao COMITENTE/ALIENANTE, que deverá ser comunicado em tempo hábil para exercer o contraditório, a ampla defesa e adotar as medidas necessárias à defesa de seu título. O LEILOEIRO atua exclusivamente como mandatário e intermediador da alienação, não sendo proprietário ou alienante do imóvel, razão pela qual não responde por evicção, vícios de titularidade, nulidade ou ineficácia da garantia, da consolidação da propriedade, do registro ou da cadeia dominial, ressalvada apenas a responsabilidade por dano direto comprovadamente decorrente de ato próprio praticado com dolo ou culpa.

**12.1. RISCOS ESPECIFICAMENTE INFORMADOS:** O arrematante declara ciência dos ônus, ações, restrições, condições possessórias e demais riscos específicos expressamente descritos neste edital e nos documentos disponibilizados, assumindo-os somente nos limites permitidos pela legislação. A ciência e a assunção de riscos específicos não importam transferência ao arrematante da responsabilidade do COMITENTE/ALIENANTE pela legitimidade do domínio, nem afastam os direitos decorrentes de eventual evicção, salvo quando houver cláusula expressa, específica e juridicamente válida de redução ou exclusão da garantia.

**12.2. EFEITOS ECONÔMICOS DA EVICÇÃO:** Verificada a evicção, os direitos do arrematante e a responsabilidade do COMITENTE/ALIENANTE serão apurados conforme os arts. 447 a 457 do Código Civil e as condições validamente estabelecidas no instrumento definitivo de alienação. Qualquer limitação ou exclusão da garantia somente produzirá efeitos quando expressa, específica, juridicamente válida e acompanhada da efetiva ciência e assunção do risco pelo arrematante, não se aplicando nas hipóteses de dolo, fraude ou má-fé do COMITENTE/ALIENANTE, nem aos direitos que não possam ser afastados por lei.

**13. CASO FORTUITO, FORÇA MAIOR E FALHAS TECNOLÓGICAS.** O leilão poderá ser suspenso, prorrogado, reaberto ou cancelado diante de indisponibilidade sistêmica generalizada, ataque cibernético, falha de energia, ordem de autoridade, fato superveniente, caso fortuito ou força maior. Nessas hipóteses, a solução operacional será definida pelo LEILOEIRO em conjunto com o COMITENTE, preservada a igualdade entre os participantes e sem indenização por oportunidade perdida.

**14. RETIRADA, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DO LOTE.** O COMITENTE poderá retirar, suspender ou cancelar o lote antes da formalização definitiva, por pagamento da dívida, exercício de preferência, acordo, ordem judicial, irregularidade documental ou interesse juridicamente justificável. O participante terá direito apenas à restituição simples de quantias efetivamente pagas e não devidas, não cabendo indenização por despesas, expectativa de ganho ou lucros cessantes, salvo ato ilícito comprovado.

**15. ADENDOS, RETIFICAÇÕES E COMUNICAÇÕES.** Adendos, erratas, respostas a esclarecimentos e comunicados publicados no site integram o edital. É responsabilidade do interessado acompanhar as atualizações até o encerramento, não podendo alegar desconhecimento de informação regularmente divulgada.

**16. INTERPRETAÇÃO E NULIDADE PARCIAL.** A eventual invalidade de uma disposição não prejudicará as demais. As cláusulas serão interpretadas de forma a preservar a finalidade do leilão, a boa-fé, a transparência, a segurança jurídica e a distribuição de responsabilidades entre alienante, leiloeiro e arrematante.

Pelo presente, fica(m) intimado(s) e notificado(s) acerca das datas dos Leilões Primeira e Segunda Praça caso não tenham sido por outro meio os integrantes representados no ITEM A