

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL E NOTIFICAÇÃO

A – DESCRIÇÃO E INFORMAÇÕES

COMITENTE CREDOR / VENDEDOR	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.
CONTRATO / OPERAÇÃO GARANTIDA	CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - CCB nº 2341880
BEM	IMÓVEL URBANO Ribeirão Claro/PR, Matrícula nº 2.921, Lote de terreno com área remanescente de 792, 00 m2 e uma edificação em alvenaria residencial de 175, 55 m2 (com ampliação não averbada de 620, 65 m2, totalizando 796, 20 m2 de benfeitorias).
ENDEREÇO	Rua Coronel Emílio Gomes, nº 520 Ribeirão Claro/PR
MATRÍCULA	Matrícula nº 2.921 CRI de RIBEIRÃO CLARO - PR
DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)	ANTONINO DA ROCHA DE OLIVEIRA , (FALECIDO), portador do CPF/MF nº 2xx.xxx.xxx-91 ROGÉRIA DE CÁSSIA FAIS DE OLIVEIRA , portadora do CPF/MF nº 1xx.xxx.xxx-97 residente e domiciliado na Rua Oswaldo Amaral de Oliveira 544 – Centro - Ribeirão Claro – PR / CEP: 86410-000
LEILOEIRO OFICIAL	SIDNEY BELARMINO FERREIRA JUNIOR JUCEPAR 19/309-L
MODALIDADE	ONLINE
SITE	www.sfleiloes.com.br
1º LEILÃO	21/07/2026 14:00H 2.960.000,00 (Dois milhões, novecentos e sessenta mil reais)
2º LEILÃO	28/07/2026 15:00H R\$ 2.143.757,18 (Dois milhões cento e quarenta e três mil setecentos e cinquenta e sete reais e dezoito centavos) atualizado em 26/06/2026
OBS:	Envio de proposta com 50% de desconto serão aceitas de forma condicional não garantido aceite e terão prazo de 05 (cinco) dias úteis para serem avaliadas
PAGAMENTO	À VISTA

COMISSÃO DO LEILOEIRO	5% SOBRE O VALOR DA ARREMATAÇÃO, PAGA PELO ARREMATANTE
VISITAÇÃO	NÃO INFORMADO
SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO	NÃO VERIFICADO

OBSERVAÇÃO SOBRE O SEGUNDO LEILÃO E LANCES CONDICIONAIS:

1. DO LANCE MÍNIMO DO SEGUNDO LEILÃO: Em cumprimento ao disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/97 e em estrita consonância com os termos contratuais, o lance mínimo para arrematação em Segundo Leilão é de R\$ 2.143.757,18 (dois milhões, cento e quarenta e três mil, setecentos e cinquenta e sete reais e dezoito centavos), correspondente ao valor integral da dívida, despesas ordinárias, prêmios de seguro, encargos tributários e despesas cartorárias.

2. DA FACULDADE DE LANCES CONDICIONAIS COM DESCONTO (ART. 27, § 1º-A DA LEI Nº 9.514/97): Com fulcro na Cláusula Décima Quarta, Item 12, Alínea "b" do instrumento contratual e nas disposições trazidas pela Lei nº 14.711/2023 (Marco Legal das Garantias), caso não haja licitante pelo valor integral da dívida descrito no item 1, serão admitidas e registradas pelo Leiloeiro Oficial propostas por escrito para arrematação condicional com até 50% (cinquenta por cento) de desconto sobre o valor de avaliação do imóvel (R\$ 2.960.000,00), fixando-se a **oferta mínima aceitável em R\$ 1.480.000,00 (um milhão, quatrocentos e oitenta mil reais)**.

3. DA HOMOLOGAÇÃO E DO SALDO REMANESCENTE: As propostas recebidas na forma do item 2 serão classificadas como "**Lances Condicionais**" e ficarão sujeitas à **expressa análise, aceitação e homologação por parte do Vendedor (Credor Fiduciário)** no prazo de até 5 (cinquenta) dias úteis após o encerramento do certame. Havendo a aceitação da proposta condicional pelo Vendedor, o arrematante será considerado vencedor, restando o devedor/espólio solidariamente responsável pelo pagamento do saldo devedor remanescente, o qual poderá ser objeto de execução de título executivo nos termos da legislação vigente.4.

DOS ÔNUS E SITUAÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL: O imóvel possui uma ampliação física residencial de 620,65m2 (totalizando 796,20m2 de benfeitorias) ainda não averbada perante a Matrícula nº 2.921 do RI de Ribeirão Claro/PR, correndo por exclusiva conta e risco do arrematante todas as despesas e procedimentos necessários para a sua regularização documental e habitacional perante os órgãos municipais e registrais.

B - LOTE / IMÓVEL

LOTE 01 – LOTE DE TERRENO COM ÁREA REMANESCENTE DE 792, 00 M² RIBEIRÃO CLARO/PR

MATRÍCULA 2.921 CRI de RIBEIRÃO CLARO - PR

DESCRIÇÃO: "Um terreno situado nesta cidade e Comarca de Ribeirão Claro, Estado do Paraná, correspondente a data nº. 05 (cinco), do quarteirão nº. 07 (sete), com a extensão de 968,00m2 (novecentos e sessenta e oito) metros quadrados, fazendo frente para a Rua Coronel Emilio Gomes e, confrontando do lado direito com propriedade do Estado do Paraná, do lado esquerdo e pelos fundos com as datas nºs. 03(três) e 06 (seis), respectivamente, ambas do mesmo quarteirão, medindo 22,00

metros de frente por 44,00 metros da frente aos fundos; contendo um prédio de material e coberto de telhas, com 175,55 metros quadrados, tendo recebido o nº. 520 da Rua Cel. Emilio Gomes."

PROPRIEDADE CONSOLIDADA: Propriedade fiduciária consolidada em favor da credora fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO SICOOB OURO VERDE** em **03 de junho de 2026**, sob o número **AV-9/M-2.921**, pelo valor base de **R\$ 2.960.000,00**, com o recolhimento do ITBI correspondente (Guia nº 220/2026)

OCUPAÇÃO E POSSE: NÃO VERIFICADA. 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:

1."Fica o arrematante ciente de que o imóvel possui uma ampliação física residencial de 620,65m2 (totalizando 796,20m2 de área construída) pendente de averbação perante a Matrícula nº 2.921 do RI de Ribeirão Claro/PR. Correrão por exclusiva conta, risco e expensas do adquirente todas as providências, plantas, vistorias, habite-se, recolhimento de INSS e custas necessárias para a regularização documental e cadastral perante os órgãos municipais e o Registro de Imóveis."

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