EDITAL
DE PRIMEIRA E SEGUNDA PRAÇA DE LEILÃO E NOTIFICAÇÃO

JONEY MARCELO LOPES FERREIRA[1], Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do Paraná JUCEPAR sob o no 19/302-L, Faz saber que, devidamente autorizado pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO POUPANÇA E INVESTIMENTO VANGUARDA - SICREDI VANGUARDA PR/SP/RJ**, inscrita no CNPJ 78.414.067/0001-60, Localizada à Rua Paraguai, 1407, Centro, Medianeira-PR, VENDERÁ, nos termos do Art. 38 do Decreto Federal no 21.981/32, bem como nos termos da Lei 9.514/97, e conforme legislação complementar, em **DUAS PRAÇAS**, sendo a **1a Praça no dia 07 de Dezembro de 2026 às 10h**, e a **2a Praça no dia 11 de Dezembro de 2026 às 10h**, exclusivamente na modalidade on-line, pelo site www.jmleiloes.com.br, bem como pelo Superbid Exchange, pelo princípio da ampla publicidade, o bem adiante descrito, a partir do lance mínimo indicado, em **1a Praça: R$ 593.829,60 (quinhentos e noventa e três mil, oitocentos e vinte e nove reais e sessenta centavos)** e em **2a Praça: R$ 458.691,05 (quatrocentos e cinquenta e oito mil, seiscentos e noventa e um reais e cinco centavos)** para pagamento de dívida com garantia de alienação fiduciária - **CCB C407326169 bem como do Instrumento Particular de Contrato de Limite de Crédito, nos termos da Lei nº 13.476, de 2017, com pacto adjeto de Alienação Fiduciária de Imóvel para Garantia de Obrigações "em ser" e futuras,** do DEVEDOR FIDUCIANTE: **GUERRA E GUERRA SUPERMERCADO LTDA,** inscrito no CNPJ sob nº XX.XXX.XXX/0001-16. DEVEDOR/AVALISTA/TERCEIRO GARANTIDOR: **SIDNEI OLIVEIRA GUERRA,** inscrito no CPF sob nº XXX.XXX.908-05. DEVEDOR/AVALISTA/INTERVENIENTE GARANTIDOR/CÔNJUGE AVALISTA: **NEY OLIVEIRA GUERRA,** inscrito no CPF sob nº XXX.XXX.728-11. DEVEDOR/AVALISTA/INTERVENIENTE GARANTIDOR/CÔNJUGE AVALISTA: **KELLY REGINA DOS REIS GUERRA,** inscrita no CPF sob nº XXX.XXX.748-90.

VENDA CONJUNTA DE DUAS MATRÍCULAS

LOTE 01: Imóvel Urbano, Matrícula nº 145.317, do 1º Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP. Casa localizada na Rua Andrea Fabiano de Carvalho, nº 352, Campos dos Alemães, São José dos Campos/SP, CEP 12239-160, com área total de 139,98 m² e área construída aproximada de 53,90 m². Coordenadas geográficas: Latitude (S): 2.327.039.572.641.741, Longitude (W): 45.900.004.566.929.180. **Valor da avaliação: R$ 239.855,00**
Imóvel Urbano, Matrícula nº 168.638, do 1º Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP. Casa localizada na Rua Ana Maria Dias, nº 182, bairro Campo dos Alemães, São José dos Campos/SP, CEP 12239-480, com área total de 140,00 m² e área construída aproximada de 170,20 m². Coordenadas geográficas: Latitude (S): 23.269.536.807.833.096, Longitude (W): 458,9571789641405. **Valor da avaliação: R$ 353.974,60**

[1] JONEY MARCELO LOPES FERREIRA
Leiloeiro Público Oficial - JUCEPAR 19/302-L
Rua Santos Dumont, 3791, Sala 203- TOLEDO PR
Fone/whatsapp: 45 99989 5111
email: operacional@jmleiloes.com.br, ,contato@jmleiloes.com.br website www.jmleiloes.com.br

Imóveis com propriedade consolidada em favor do CREDOR - comitente vendedor, bem como divisas, confrontações e ônus constantes nas referidas matrículas. **Imóveis OCUPADOS**

A venda só será realizada mediante pagamento à vista. Pagamentos parcelados poderão ser possíveis mediante proposta enviada até 24h antes da realização do leilão para análise e aprovação do Comitente Vendedor.
Os bens serão vendidos em caráter “Ad Corpus” e no estado de conservação e situação em que se encontram, sem garantias, e fica ao arrematante a responsabilidade por consultas e todas as medidas de regularização documental, desocupações, e demais medidas necessárias referentes à posse e propriedade, bem como utilização e cultivo do imóvel.
A realização e a regularização do georreferenciamento do imóvel, conforme exigência legal para a transferência de imóveis rurais, incumbem exclusivamente ao arrematante, ficando o leiloeiro e a vendedora isentos de qualquer responsabilidade ou ônus correlato.
As despesas relativas à Comissão de Leiloeiro (5%), Taxas e encargos de administração, Registro, Funrejus, IPTU, ITBI, Condomínio (se for o caso), ou impostos e taxas devidas conforme o tipo do bem, e demais Impostos e Taxas e encargos correrão por conta do arrematante.
O pagamento dos valores da arrematação bem como da Comissão do Leiloeiro e taxas deverão ser realizados por meio de boleto, depósito ou transferência em Conta Corrente informados pelo Leiloeiro em até 48 horas após a realização do leilão.
Encargos de Administração (taxas) a ser **pagos pelos COMPRADORES**: conforme tabela a seguir:

De 0,00 até 299,99 valor R$ 50,00	De 40.000,00 até 49.999,99 valor R$ 1.400,00
De 300,00 até 499,99 valor R$ 80,00	De 50.000,00 até 59.999,99 valor R$ 1.700,00
De 500,00 até 999,99 valor de R$ 160,00	De 60.000,00 até 69.999,99 valor R$ 1.900,00
De 1.000,00 até 4.999,99 valor de R$ 250,00	De 70.000,00 até 79.999,99 valor R$ 2.200,00
De 5.000,00 até 9.999,99 valor de R$ 500,00	De 80.000,00 até 89.999,99 valor R$ 2.400,00
De 10.000,00 até 19.999,99 valor de R$ 750,00	De 90.000,00 até 99.999,99 valor R$ 2.700,00
De 20.000,00 até 29.999,99 valor de R$ 950,00	De 100.000,00 até 119.999,99 valor R$ 3.000,00
De 30.000,00 até 39.999,99 valor de R$ 1.200,00	Acima de De 120.000,00 valor de valor R$ 3.700,00

As comissões devidas e os encargos de administração **não estão inclusos no valor do lance**.
O Devedor Fiduciante possui o direito de preferência para adquirir o imóvel até a data de realização do segundo leilão, com os devidos pagamentos constantes nos termos do §2o-B e §3o, ambos do artigo 27 da Lei 9514/1997.
O Arrependimento ou inadimplemento da Arrematação obrigará o Arrematante desistente ao pagamento da Comissão do Leiloeiro (5%) mais multa de 20%, sobre o valor da avaliação do imóvel, e ficará sujeito às sanções legais, cíveis e criminais.
O imóvel acima teve sua redação resumida, autorizada pela Lei Federal no 7433/85 e na forma do Código de Normas da Corregedoria de Justiça do Estado do Paraná.
O arrematante reconhece e concorda que a aquisição do bem leiloado se dá nos termos deste edital e condições de venda e pagamento constantes no site do leiloeiro, isentando o leiloeiro, a Cooperativa vendedora e seus representantes, de qualquer responsabilidade em caso de evicção, conforme estipulado pelo artigo 447 do Código Civil Brasileiro.
Cabe ao arrematante a responsabilidade de realizar a verificação prévia do estado jurídico do bem arrematado, assim como os ônus e encargos que possam incidir sobre ele, retirando do leiloeiro e da vendedora quaisquer responsabilidades pela falta da análise e verificação.
Havendo tributação de IBS e a CBS sobre a alienação (venda) de imóveis, bem como pela intermediação, os pagamentos ficarão por total e exclusiva responsabilidade do arrematante.

O Arrematante terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do auto de arrematação, para realizar a Escritura Pública de Compra e Venda, Recolhimento do Imposto de Transmissão Inter Vivos (ITBI) , ou o imposto referente ao tipo de bem, bem como o competente Registro Público da referida Escritura junto ao Cartório competente. A inobservância do prazo e das condições aqui descritas, autorizará a CREDORA cobrar multa e adotar todas as medidas judiciais necessárias para a conclusão da transferência do imóvel.
Caso haja arrematante, a Ata de Arrematação será firmada em até 15 (quinze) dias da data do leilão.
No caso de não ser realizado o Leilão Público na data acima designada por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente com mesmo horário, para a sua realização.
ATENÇÃO: Para participar dos leilões/praças, os interessados deverão cadastrar-se com antecedência no mínimo de 2h antes, pelo site do leiloeiro - www.jmleiloes.leilao.br , solicitar habilitação, bem como aceitar as condições de venda para que participem. Informações através do Fone: (45) 999895111 e/ou e-mail: contato@imleiloes.com.br.
Publicações realizadas no Jornal do Oeste - online: www.jornaldooeste.com.br - nas datas de **05, 06 e 07 de Novembro de 2026,** respectivamente - conforme Nota Técnica no 03/2023 do Registro de Imóveis do Brasil (RIB), que detalha as alterações no procedimento de alienação fiduciária geradas pela Lei no 14.620/23, na Lei no 9.514/1997, que passou a prever expressamente que os editais possam ser publicados em jornal eletrônico (artigo 27, §10o e artigo 37-C da mesma lei).

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: DEVEDOR FIDUCIANTE: **GUERRA E GUERRA SUPERMERCADO LTDA,** inscrito no CNPJ sob nº XX.XXX.XXX/0001-16. **Endereços:** Rua Arlina Pereira Dias, 363, Campo dos Alemaes, São José dos Campos/SP, CEP 12239-150, contato telefônico 12 98818-3560. RUA ANA MARIA DIAS, NO 182, BAIRRO: CAMPOS DOS ALEMÃES, SÃO JOSE DOS CAMPOS/SP, CEP: 12239-480. RUA ANDREA FABIANO DE CARVALHO, NO 352, BAIRRO: CAMPOS DOS ALEMÃES, SÃO JOSE DOS CAMPOS/SP, CEP: 12239-160. DEVEDOR/AVALISTA/TERCEIRO GARANTIDOR: **SIDNEI OLIVEIRA GUERRA,** brasileiro, divorciado**,** inscrito no CPF sob nº XXX.XXX.908-05. **Endereços:** Rua Pureza, 196, Jardim Colonial, São Jose dos Campos/SP, CEP 12234-350. RUA ANA MARIA DIAS, NO 182, BAIRRO: CAMPOS DOS ALEMÃES, SÃO JOSE DOS CAMPOS/SP, CEP: 12239-480. RUA ANDREA FABIANO DE CARVALHO, NO 352, BAIRRO: CAMPOS DOS ALEMÃES, SÃO JOSE DOS CAMPOS/SP, CEP: 12239-160. DEVEDOR/AVALISTA/INTERVENIENTE GARANTIDOR/CÔNJUGE AVALISTA: **NEY OLIVEIRA GUERRA,** brasileiro, casado, inscrito no CPF sob nº XXX.XXX.728-11. **Endereços:** Rua Nelson Jose de Carvalho Ferrreira, 261, Campo dos Alemaes, São Jose dos Campos/SP, CEP 12239-170. RUA ANA MARIA DIAS, NO 182, BAIRRO: CAMPOS DOS ALEMÃES, SÃO JOSE DOS CAMPOS/SP, CEP: 12239-480. RUA ANDREA FABIANO DE CARVALHO, NO 352, BAIRRO: CAMPOS DOS ALEMÃES, SÃO JOSE DOS CAMPOS/SP, CEP: 12239-160. DEVEDOR/AVALISTA/INTERVENIENTE GARANTIDOR/CÔNJUGE AVALISTA: **KELLY REGINA DOS REIS GUERRA,** brasileira, casada inscrita no CPF sob nº XXX.XXX.748-90. **Endereços:** Rua Nelson Jose de Carvalho Ferreira, 261, Campo dos Alemães, São Jose dos Campos/SP, CEP 12239-170. RUA ANA MARIA DIAS, NO 182, BAIRRO: CAMPOS DOS ALEMÃES, SÃO JOSE DOS CAMPOS/SP, CEP: 12239-480. RUA ANDREA FABIANO DE CARVALHO, NO 352, BAIRRO: CAMPOS DOS ALEMÃES, SÃO JOSE DOS CAMPOS/SP, CEP: 12239-160. **Endereços eletrônicos não informados. Em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), os dados das partes envolvidas são apresentados neste edital de forma resumida e essencial.**

Todas as condições de venda e participação do leilão constam no site do leiloeiro e o participante comprador não poderá alegar desconhecimento em tempo algum com a aceitação, e as demais

condições obedecerão ao que regula o Decreto no 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto no 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.