EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL (SOMENTE ON-LINE)

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL – LEI FEDERAL Nº 9.514/1997 (ATUALIZADA PELA LEI Nº 14.711/2023)

1. PREÂMBULO E IDENTIFICAÇÃO DO LEILOEIRO

A **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO CENTRO SUL – SICREDI CENTRO SUL PR/SC/RJ**, na qualidade de Credora Fiduciária e Proprietária Consolidada, por intermédio do Leiloeiro Público Oficial **ANDRÉ LUIZ WUITSCHIK**, matriculado na Junta Comercial do Estado do Paraná – JUCEPAR sob o nº **20/327-L**, titular da empresa **André Luiz Leilões**, com escritório profissional na Rua Santa Luzia, nº 332, Bairro Vale das Palmeiras, CEP 84.400-000, em Prudentópolis/PR, telefone (42) 99973-6515, FAZ SABER a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento que, devidamente autorizado pela Credora Fiduciária, promoverá a venda em **1º ou 2º LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL (MODALIDADE EXCLUSIVAMENTE ON-LINE)** do bem imóvel abaixo descrito, em estrita conformidade com as disposições da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, bem como pelas condições estabelecidas na Cédula de Crédito Bancário nº C113318592 e neste Edital.

2. QUALIFICAÇÃO DAS PARTES E LOCAL DO LEILÃO

- **CREDORA FIDUCIÁRIA (VENDEDORA): COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO CENTRO SUL – SICREDI CENTRO SUL PR/SC/RJ** (anteriormente denominada *Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Centro Sul do Paraná - Sicredi Centro Sul PR/SC/RJ*), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.907.607/0001-47, com sede administrativa na Praça Coronel José Durski, nº 26, 3º andar, Centro, no Município de Prudentópolis, Estado do Paraná.

- **EMITENTE / DEVEDOR (ASSOCIADO): SANDRO MARCELO CARRARO**, brasileiro, viúvo (constando também unido estavelmente na Cédula), filho de Carlito Carraro e Sirlei Antonia Carraro, produtor agropecuário em geral, portador do RG nº 84992038-SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob o nº 034.850.349-08, residente e domiciliado na Comunidade Potinga, s/n, Zona Rural, Município de Rebouças, Estado do Paraná, CEP 84.550-000.

- **DEVEDORES FIDUCIANTES / INTERVENIENTES GARANTIDORES: SIRLEI ANTONIA CARRARO**, brasileira, casada sob o regime da comunhão universal de bens, filha de Antonio Bianco e Maria Joana Lopes Bianco, aposentada e beneficiária do INSS, portadora do RG nº 4.909.753-0-SESP/PR e inscrita no CPF/MF sob o nº 688.322.579-04, e seu cônjuge **CARLITO CARRARO**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens, filho de Antonio Carraro e Elvira Solda Carraro, aposentado e beneficiário do INSS, portador do RG nº 4.493.181-8-SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob o nº 214.088.159-15, ambos residentes e domiciliados na Comunidade Potinga, s/n, Zona Rural, Município de Rebouças, Estado do Paraná, CEP 84.550-000.

- **LOCAL DE REALIZAÇÃO (AMBIENTE ELETRÔNICO):** Os leilões serão realizados exclusivamente na modalidade eletrônica (on-line), por meio do portal oficial do Leiloeiro na rede mundial de computadores: **https://www.andreluizleiloes.com.br**.

3. DO IMÓVEL OBJETO DO LEILÃO

- **IDENTIFICAÇÃO REGISTRAL**: Imóvel objeto da **Matrícula nº 5.816**, Livro 2 – Registro Geral, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Rebouças – Estado do Paraná, inscrito sob o **Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 162164.2.0005816-52.**

- **Descrição Integral, Medidas e Confrontações:** *DESCRIÇÃO LITERAL E CADASTROS: "Um terreno rural, com a área de 145.718,57 m² (cento e quarenta e cinco mil, setecentos e dezoito metros e cinquenta e sete decímetros quadrados) [equivalente a 14,5718 hectares], situado no lugar Água Quente neste Município [Rebouças-PR, CEP 84.550-000]; cadastrado no Incra sob nº 709 05.0 000 930; com as medidas e confrontações seguintes: OPP a 01 rumo de 66°00'NO confronta com Clarindo Bianco e Lidia Binco numa extensão de 492,00 mts; 01 a 02 confronta com Gilberto Santos Gel numa extensão de 370,00 mts; 02 a 03*

Classificação da informação: Uso Interno

rumos de 68°30'SE confronta com Antonio Pires numa extensão de 455,00 mts; 03 a OPP rumo 02°00'NE confronta com Abtirde Emilia B. Cararo, numa extensão de 260,00 mts. Sendo que as medidas e confrontações assim como localização do imóvel são de inteira responsabilidade das partes de acordo com o art. 21 § 1º Provimento nº 260/75 e Capítulo XV Número 5.1 Secção III Provimento nº 356/84 ambos da Douta Corregedoria Geral de Justiça deste Estado do Paraná."

- ***Cadastros Rurais Atualizados (Av.08/5.816)**: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR nº 709.050.000.922-0 e Cadastro Imobiliário Brasileiro – CIB nº 3.675.808-6 (INCRA originário nº 709 05.0 000 930).*

- ***BENFEITORIAS E CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS (LAUDO DE AVALIAÇÃO)**: Conforme atestado na Matrícula nº 5.816, na Guia de ITBI nº 206/2026 e no Laudo Técnico de Avaliação elaborado em 11/09/2025 (assinado digitalmente em 19/09/2025 pelo Técnico em Agropecuária Welison de Freitas Cochinski, CFTA 11083219928), o imóvel não possui benfeitorias averbadas nem não averbadas (terreno rural desprovido de construções ou instalações permanentes). O solo é argiloso, com topografia plana a leve aclive, sem recursos hídricos, dividido em 118.900,57 m² de área de reserva legal/mata nativa e 26.818,00 m² de área útil mecanizável destinada à produção agrícola (culturas sazonais de aveia no inverno e fumo no verão).*

- ***PROPRIEDADE CONSOLIDADA E GARANTIA SUPERVENIENTE:** A propriedade plena do imóvel consolidou-se em favor da Credora Fiduciária COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO CENTRO SUL – SICREDI CENTRO SUL PR/SC/RJ por força da Av.08/5.816 (Protocolo nº 69.421, de 04/11/2026, lavrada em 16/11/2026), decorrente do inadimplemento e ausência de purgação da mora da **Cédula de Crédito Bancário nº C11331859-2** (registrada sob o R.06/5.816, em 03/09/2021), mediante o regular recolhimento do ITBI (Guia nº 206/2026, no valor de R$ 8.200,00, quitada em 28/10/2026 sobre a base de cálculo de R$ 410.000,00) e do FUNREJUS (Guia nº 14000000013485215-5, no valor de R$ 820,00, quitada em 05/11/2026).*

- *Nota Registral: Consta averbada sob o R.07/5.816 (22/10/2025) Alienação Fiduciária Superveniente vinculada à Cédula de Crédito Bancário nº C51332577-4 em favor da própria Credora Fiduciária, cujo crédito sub-roga-se legalmente no eventual saldo sobejo apurado após a satisfação integral da dívida e despesas da presente execução, nos termos do art. 22, §§ 3º a 10, e art. 27, § 4º, da Lei nº 9.514/1997.*

- **VENDA EM CARÁTER *"AD CORPUS"* E SITUAÇÃO DA POSSE:** O imóvel será alienado no estado físico, documental e de conservação em que se encontra, em caráter rigorosamente ***"AD CORPUS"*** (art. 500, § 3º, do Código Civil), sendo as áreas e medidas mencionadas na matrícula meramente enunciativas, não cabendo ao arrematante qualquer reclamação, abatimento de preço ou complemento de área.

- **Situação da Posse: IMÓVEL OCUPADO** – AF (Alienação Fiduciária). A desocupação e a imissão na posse correrão por conta e risco exclusivos do arrematante, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/1997 e da Cláusula 16.4 da Seção II da CCB nº C11331859-2, não se responsabilizando a Vendedora ou o Leiloeiro pela desocupação do bem.

4. DATAS, HORÁRIOS E LANCES MÍNIMOS

- **1º LEILÃO PÚBLICO:**

  Data e Horário de Encerramento: Dia 12/01/2027, às 10:00 horas.

  Lance Mínimo no 1º Leilão: R$ 410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais), correspondente ao maior valor entre a avaliação contratual (R$ 400.000,00) e o valor atribuído pelo órgão fazendário municipal como base de cálculo do ITBI na consolidação da propriedade (R$ 410.000,00), em estrita observância ao art. 24, inciso VI e parágrafo único, da Lei nº 9.514/1997 *(ressalvada eventual atualização contratual pelo índice IVG-R/BACEN até a data do leilão, se aplicável)*.

Classificação da informação: Uso Interno

- **2º LEILÃO PÚBLICO (Caso não haja arrematação no 1º Leilão):**

  Data e Horário de Encerramento: Dia 26/01/2027, às 10:00 horas.

  Lance Mínimo no 2º Leilão: R$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais).

  (Nota Explicativa Legal e Contratual): Nos termos do **art. 27, § 2º e § 2º-B da Lei Federal nº 9.514/1997** (com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023) e em estrita observância à **Cláusula 17, alíneas "d" e "e", e Parágrafo Primeiro, itens "(ii)" e "(iii)", bem como a Cláusula 17.1, alíneas "d", e "e" da Cédula de Crédito Bancário nº C113318592**, no segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor integral da dívida atualizada até a data do leilão (incluindo principal, juros remuneratórios e moratórios, multa e demais encargos contratuais), acrescido das despesas de intimação e cobrança, prêmios de seguro, encargos legais, tributos (inclusive os valores de ITBI e FUNREJUS desembolsados para a consolidação da propriedade), contribuições cabíveis e despesas necessárias à realização do público leilão (anúncios/publicações e comissão do leiloeiro).

5. CONDIÇÕES OPERACIONAIS

1. **Forma de Pagamento e Comissão do Leiloeiro:** O pagamento do valor da arrematação deverá ser realizado **exclusivamente à vista**, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, mediante transferência bancária (TED/PIX) ou boleto em conta indicada pela Credora Fiduciária. Adicionalmente ao valor do lance, o arrematante pagará diretamente ao Leiloeiro Oficial, no mesmo prazo e também à vista, a **comissão de 5% (cinco por cento)** calculada sobre o valor da arrematação, nos termos do art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/1932.

2. **Habilitação e Cadastramento Prévio:** Os interessados em participar do leilão eletrônico deverão efetuar seu cadastro prévio e enviar a documentação exigida no portal **https://www.andreluizleiloes.com.br** com antecedência mínima de **1 (uma) hora** antes do horário previsto para o encerramento do respectivo pregão, anuindo integralmente às regras de utilização da plataforma.

3. **COMUNICAÇÃO E DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS FIDUCIANTES** (ART. 27, §§ 2º-A E 2º-B, LEI Nº 9.514/1997): O Emitente/Devedor e os Devedores Fiduciantes serão formalmente comunicados das datas, horários e endereço eletrônico dos leilões mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato (art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/1997 e Cláusula 17, alínea "c", da Seção II da CCB nº C11331859-2). Após a averbação da consolidação da propriedade e até a data da realização do 2º Leilão, fica assegurado aos Devedores Fiduciantes o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida somado aos encargos, despesas, ITBI pago na consolidação e demais verbas previstas no art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997 e na Cláusula 17, Parágrafo Terceiro, da Seção II da CCB nº C11331859-2, incumbindo-lhes também o pagamento dos tributos, custas e emolumentos da nova aquisição.

4. **Obrigações do Arrematante e Regularizações:** Correrão por conta exclusiva do arrematante todas as despesas relativas à transferência da propriedade do imóvel, tais como lavratura de Escritura Pública de Compra e Venda (ou instrumento particular com força de escritura pública), recolhimento de ITBI da arrematação, FUNREJUS, emolumentos cartorários de registro, bem como eventuais regularizações cadastrais, retificações de área, georreferenciamento, Cadastro Ambiental Rural (CAR), atualizações junto à Prefeitura Municipal, Receita Federal (CIB/NIRF) e INCRA (CCIR), e eventual desmembramento cadastral em face de áreas maiores constantes no CCIR.

Classificação da informação: Uso Interno

5. **Publicação Eletrônica e Informações:** O presente Edital é publicado na rede mundial de computadores, em conformidade com o disposto no **art. 27, § 10, e no art. 37-C da Lei Federal nº 9.514/1997** (incluídos pela Lei nº 14.711/2023). Maiores informações, cópias da matrícula e condições completas de venda encontram-se à disposição dos interessados no portal **https://www.andreluizleiloes.com.br**, pelo telefone **(42) 99973-6515** ou no escritório do Leiloeiro Oficial, situado na **Rua Santa Luzia, nº 332, Bairro Vale das Palmeiras, CEP 84.400-000, em Prudentópolis/PR**.

Condições Gerais de Venda dos Imóveis:

1. Das condições gerais de participação e realização do leilão

1.1. Os imóveis serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel, reservando-se ao Vendedor, o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, bem como retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro. Os leilões serão realizados somente por meio eletrônico.

1.2. Ao ofertar o lance, o participante estará ratificando seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo Leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do Vendedor, noticiadas por meio do site do Leiloeiro que estiver realizando o leilão, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

1.3. O Vendedor se reserva, ainda, a faculdade de cancelar a qualquer tempo a oferta de venda do imóvel, de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este edital, ao seu exclusivo critério, sem que caiba ao interessado direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

1.4 O interessado, sendo pessoa física, deverá fornecer ao Leiloeiro cópia de seus documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento) e se pessoa jurídica, cópia do respectivo ato constitutivo e documentação pertinente aos poderes de representação, tal como cópia do contrato social, ata de eleição de diretoria e/ou estatuto social, conforme o caso, e o cartão do CNPJ. No caso de Eirelli, além do cartão CNPJ, deverá também apresentar o seu respectivo ato constitutivo. Fica esclarecido que menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros somente poderão adquirir imóveis urbanos, cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal e no caso de imóveis rurais nos termos da Lei 5.709/1971 e suas alterações. O interessado, desde já, fica ciente de que o Leiloeiro e/ou o Vendedor poderá(ão), ainda, solicitar outros documentos e/ou informações que entendam ser necessários.

2. Das visitas prévias aos imóveis

2.1. As fotos dos imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão, caso possível, inclusive para a identificação do imóvel no local.

3. Das condições de participação, habilitação e leilão por meio eletrônico - on line.

3.1. Serão aceitos lances via internet, com participação on line dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de leilão.

3.2. Ao efetuar o cadastramento, o interessado deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas condições dispostas no edital de leilão.

3.3. Para participação no leilão por meio eletrônico - on line, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro, enviar a documentação necessária bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

Classificação da informação: Uso Interno

3.4. Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico - on line no site do Leiloeiro ou presencialmente, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento de cada lote. Sobrevindo lance nos 2 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para cada lote será encerrado, caso este não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

3.5. A concretização da arrematação, mediante formalização do recibo de arrematação e Instrumento de Compra e Venda ou Escritura Pública, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site do Leiloeiro, não sendo permitido a formalização de recibos ou transferência da propriedade em nome de terceiros. Se há a intenção de compra em copropriedade, essa informação deverá ser registrada quando do cadastro e habilitação, com a identificação das pessoas físicas ou jurídicas que irão efetuar a aquisição em condomínio, bem como informado o percentual de copropriedade de cada uma delas e juntada a documentação dos demais participantes na aquisição.

3.5.1. Caso não seja informada a aquisição em copropriedade no momento do cadastro e habilitação, fica a exclusivo critério do Vendedor:

(i) aprovar a venda, devendo as frações ideais ser em igual proporção;

(ii) aprovar a venda em que as frações ideais não sejam em igual proporção, devendo, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da copropriedade constar em nome do Arrematante/Comprador no leilão;

(iii) não aprovar a venda, sendo reservado ao Vendedor o direito de não divulgar os motivos ensejadores de eventual recusa.

3.5.2. Todos os Arrematantes/Compradores estão sujeitos à análise constante no item 4.1 abaixo.

3.6. Os lances oferecidos no leilão por meio eletrônico - on line não garantem direitos ao Proponente/Arrematante/Comprador em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

4. Das condições gerais de aquisição de imóveis e formalização da venda

4.1 A aprovação da venda do imóvel está sujeita à análise pelo Vendedor de documentos, à análise de crédito, quando for o caso, e à observância de suas políticas, bem como o cumprimento de normativos e da legislação e regulação vigentes, em especial, mas não se limitando a, Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, que dispõe sobre a prevenção e combate aos crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, e está condicionada à aprovação do Vendedor, sem que sua negativa gere obrigação de apresentar justificativas ou lhe acarrete quaisquer ônus, pretensões ou penalidades, a qualquer título.

4.2. Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, folhetos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o Arrematante/Comprador adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo, ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear o desfazimento do negócio ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

4.3. Os imóveis serão vendidos na situação em que se encontram registrados no cartório de registro de imóveis onde estão matriculados e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os entes públicos, obrigando-se o Arrematante/Comprador, de maneira irrevogável e irretratável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob

Classificação da informação: Uso Interno

suas exclusivas expensas. De igual modo, o Vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários, inclusive, em relação a questões ambientais.

4.4. O Arrematante/Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e entes públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

4.5. O Arrematante/Comprador deverá apurar a situação enfitêutica e, sendo foreiro, providenciar por conta própria, perante o senhorio, a transferência de titularidade, ainda que cadastrado em nome de terceiros, no prazo de até 60 (sessenta) dias da aquisição. Eventual multa que vier ser aplicada pelo não cumprimento dos prazos legais, será de exclusiva responsabilidade do Arrematante/Comprador.

4.6. Será observado o direito legal do ex-fiduciante ao exercício do direito de preferência na aquisição de imóveis até a data da realização do 2º leilão, nos termos previstos no § 2o-B, do art. 27 da Lei nº 9.514/97.

4.6.1. Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados, com exceção ao item 4.6 que possui em razão de condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo Arrematante/Comprador. A escritura pública definitiva ou instrumento pertinente, será outorgada ou emitida/celebrada, conforme o caso, em até 60 (sessenta) dias após o decurso do prazo previsto em lei, qual seja, 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação a ser encaminhada pelo Vendedor ao(s) locatário(s) ou condômino(s), após a realização do leilão, adotando-se as demais condições e ressalvas previstas no item "Da Escritura Pública".

4.6.2. – A preferência descrita no item 4.6 sobrepõe o direito previsto no item 4.6.1.

4.7. Os imóveis disponibilizados à venda, não sendo originários dos ativos de uso do Vendedor, podem, a qualquer tempo e eventualmente, ser objeto de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pelo Vendedor, salvo ressalva noticiada ou constante na descrição de divulgação do imóvel. Fica esclarecido que, no tocante às demandas judiciais, o Vendedor responderá somente por ocasião da decisão judicial definitiva, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, inclusive, aquelas que o Vendedor não tenha tido conhecimento da ação judicial no momento da divulgação da venda, em qualquer situação, motivo para o Arrematante/Comprador pleitear o desfazimento da arrematação/contratação, seja a que tempo ou título for. A indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) corresponderá somente até o limite do preço da venda do imóvel, com acréscimo do IGP-M da FGV, a contar de seu desembolso integral ou do sinal e das respectivas parcelas pagas, bem como da comissão do Leiloeiro, e dos custos com escritura e registro da propriedade, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção.

5. Das condições específicas para imóveis rurais

5.1. Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao Arrematante/Comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro: 1) Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas, se houver; 2) Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; 3) Apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes

Classificação da informação: Uso Interno

e retificação dos registros, se for exigido; 4) Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de Imposto Territorial Rural (ITR) ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; 5) Elaborar e entregar as declarações de ITR, de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o ITR respectivo; 6) Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; 7) Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; 8) Cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela Legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis aos imóveis, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel.

5.2. O Vendedor não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo. Satisfeitas todas as medidas necessárias pelo Arrematante/Comprador, será lavrada a escritura pública.

6. Da impossibilidade de arrependimento pelo Arrematante/Comprador

6.1. Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral, portanto, após realizada a aprovação a que se refere a cláusula 4.1, na hipótese do Arrematante/Comprador desistir do negócio, perderá este em proveito do Vendedor, o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do montante dos valores já pagos, no momento do desfazimento, incluindo as arras, independentemente de qual tenha sido o motivo alegado para o rompimento do negócio, verba essa que tem a finalidade de ressarcir o Vendedor dos prejuízos pelo direitos relativos ao imóvel, pelo simples fato de terem permanecido à disposição do Arrematante/Comprador no período de vigência do liame jurídico, perdendo ainda, todos os direitos relacionados à compra efetuada, ficando o imóvel liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda.

6.2. Caso haja desistência do Arrematante antes de efetuar o pagamento do bem, conforme previsto no item 6.1, tanto o Vendedor como o Leiloeiro poderão cobrar multa de 2% (dois por cento) do valor total do arremate e o cadastro do Arrematante será bloqueado para os leilões futuros do Vendedor. A multa por desistência imotivada do arrematante, não exclui a obrigação legal do pagamento da comissão do leiloeiro de 5% sobre a arrematação.

6.3. Após formalizado o instrumento pertinente, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou regime jurídico previsto em lei, conforme o caso.

7. Dos procedimentos gerais para pagamento

7.1. O Arrematante/Comprador deverá pagar em até 2 (dois) dias úteis, contados da liberação dada pelo Vendedor decorrente das análises previstas no item 4.1, a totalidade do valor do arremate ao Vendedor, mais comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, em pagamentos separados.

7.2. O pagamento deverá ser realizado diretamente e exclusivamente pelo Arrematante/Comprador transação bancária oriunda de conta de sua titularidade para crédito em conta indicada pelo Vendedor, sendo vedado o pagamento em espécie e cheque.

7.3. Na hipótese de o Arrematante não honrar o pagamento na forma prevista neste edital, ficará a exclusivo critério do Vendedor, se for de seu interesse, contatar sucessivamente os demais participantes pela ordem de classificação no leilão para a aquisição do imóvel pelo seu maior lance ofertado, os quais terão os mesmos prazos e condições para honrar o valor do lance. A aprovação da venda será condicionada a análise contida no item 4.1.

7.4. O pagamento do valor integral e efetiva realização do negócio jurídico, fica subordinado à condição resolutiva, pertinente à possibilidade do Vendedor resolver o negócio jurídico em razão das análises apontadas neste edital, em especial, mas não se limitando, no que diz o disposto no item 4.1.

7.5. Não será permitida a utilização de FGTS, consórcios ou cartas de crédito de qualquer natureza para aquisição de imóveis no leilão.

8. Da Escritura Pública

Classificação da informação: Uso Interno

8.1 Ressalvadas as restrições específicas de cada imóvel, bem como as condições específicas para os imóveis rurais, nas vendas será formalizada a Escritura Pública de venda e compra em até 60 (sessenta) dias, que deverá ser registrada na matrícula do imóvel pelo Arrematante/Comprador e este deverá apresentar ao Vendedor, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura dos Instrumentos, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos, exceto os imóveis com ressalvas apontadas em suas descrições, que estejam em procedimento de atualização de atos societários do Vendedor no Registro Imobiliário, com eventual necessidade de renovação das certidões do INSS e da Receita Federal/Procuradoria, bem como, que dependam de outras regularizações documentais a serem efetuadas.

8.2. As escrituras serão lavradas perante o Tabelionato indicado pelo Vendedor.

8.3. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública, por culpa do Arrematante/Comprador, ficará sob sua responsabilidade, a obtenção de novos documentos, hipótese em que o Vendedor não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

8.4. O Arrematante/Comprador deverá fornecer os documentos e tomar todas as providências necessárias quanto ao pagamento dos tributos e outras despesas perante o Cartório indicado a fim de que seja efetuada a transferência da propriedade no prazo de até 60 (sessenta) dias mediante assinatura da escritura pública de venda, exceto para os casos dos impedimentos acima descritos, ocasião em que será assinado o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra conforme previsto na cláusula 10, sob pena de ser cobrada do Arrematante/Comprador multa diária de 1% (um por cento), tomando por base o valor do imóvel.

9. Da assinatura de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra

9.1. Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública definitiva ficará facultado ao Vendedor celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. O Arrematante/Comprador ficará obrigado a firmar a escritura pública definitiva tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

10. Das despesas com a transferência dos imóveis

10.1. Serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome do Vendedor, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

11. Da cláusula *constituti* e da transferência da posse dos imóveis vendidos na condição de desocupado

11.1. A posse do bem será transferida ao Arrematante/Comprador em até 72 (setenta e duas) horas após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance, operar-se-á automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel, por força da cláusula *constituti* ora estabelecida, cabendo ao Arrematante/Comprador providenciar seu ingresso no imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima, retirar as chaves do imóvel perante a agência indicada na descrição do bem, quando for o caso.

12. Das medidas e encargos necessários à desocupação dos imóveis vendidos na condição de ocupado

12.1. Quanto aos imóveis ocupados, ocorrida a compensação do valor relativo ao lance serão transferidos ao Arrematante/Comprador os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o bem, por força desta cláusula.

12.2. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do Arrematante/Comprador.

12.3. Eventualmente, o Vendedor poderá ter ajuizado ação de imissão de posse dos imóveis alienados na condição de ocupados. Nessa hipótese, o Vendedor responderá tão somente pelos honorários advocatícios contratuais, já despendidos para distribuição da referida ação, não respondendo, todavia, pelos seus resultados, transferindo-se ao Arrematante/Comprador, as vantagens, despesas/custas judiciais e ônus decorrentes da respectiva demanda judicial, ou outros atos suplementares eventualmente necessários à retomada do bem, devendo o Arrematante/Comprador,

Classificação da informação: Uso Interno

constituir advogado, a fim de adotar as medidas objetivando a substituição processual, se possível, ou a intervenção na condição de assistente, não podendo o Arrematante/Comprador efetuar qualquer tipo de reclamação do Vendedor caso não tome as providências necessárias para a composição da lide.

13. Dos imóveis vendidos na condição de ocupado, adquiridos pelo Vendedor pelo rito da Lei 9.514/97 – alienação fiduciária em garantia

13.1. O art. 30 da Lei nº 9.514/97 assegura ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1° e 2° do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias. Desta forma, aos Arrematantes/Compradores dos imóveis identificados pela sigla "AF" no presente edital, que se encontrem ocupados por ex-fiduciantes, antecessores do Vendedor, subsistirá a possibilidade de buscarem, às suas expensas e risco, a mencionada concessão de liminar, permanecendo, a qualquer modo, como exclusivos responsáveis por todas as providências e encargos necessários à efetiva desocupação do imóvel, eximindo assim o Vendedor de qualquer responsabilidade, notadamente quanto a eventual decisão judicial desfavorável, seja qual for o seu fundamento.

14. Da responsabilidade fiscal e de encargos incidentes sobre os imóveis

14.1. Os débitos relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), condomínio, inclusive lançamentos em dívida ativa ou em cobrança judicial, com vencimento até a data da efetiva arrematação, serão integralmente liquidados pelo VENDEDOR, exceto quando se tratar de aquisição do imóvel por meio do exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante. Débitos gerados após a data da arrematação, de qualquer natureza, serão de inteira responsabilidade do COMPRADOR, não podendo posteriormente requerer do VENDEDOR o pedido de reembolso ou ressarcimento.

14.2. Os valores gerados com data posterior ao arremate e não pagos pelo Arrematante/Comprador após a compra do imóvel que eventualmente estiverem em nome do VENDEDOR ou de terceiros, e que, pelo VENDEDOR, vier a ser pago, para liberação de Certidão Negativa ou outro procedimento, serão objeto de notificação e/ou ação de regresso contra o Arrematante/Comprador, acrescidos de juros e correção monetária até sua quitação.

14.3 – Os valores lançados e não pagos pelo Arrematante/Comprador após a compra do imóvel que eventualmente estiverem em nome do Vendedor e que por este vier a ser pago para liberação de

Certidão Negativa ou outro procedimento, serão objeto de notificação e/ou ação de regresso contra o Arrematante/Comprador acrescidos de juros e correção monetária até sua quitação.

15. Da não configuração de novação ou renúncia de direitos

15.1. A omissão ou tolerância do Vendedor, em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições do edital e ou instrumento utilizado para formalizar a venda, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

16. Das exigências legais e de prestação de informações ao COAF

16.1. O Vendedor está obrigado a observar e cumprir todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente os normativos do BACEN - Banco Central do Brasil e do COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras, com o objetivo de prevenir e combater os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998.

16.2. O Arrematante/Comprador, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando- se ainda a informar ao Vendedor, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos, sendo certo, em qualquer hipótese a responsabilidade civil e penal do Arrematante/Comprador em relação à veracidade de suas declarações.

16.3. O Arrematante/Comprador declara ser lícita a origem do crédito, bem como ter ciência do previsto no art. 11, inciso II da Lei nº 9613/98, com as alterações posteriores introduzidas, inclusive pelas Leis 12.683/12 e 13.964/19, bem como o previsto nos arts. 297, 298 e 299 do Código Penal.

17. Do rompimento e consequências da condição resolutiva

Classificação da informação: Uso Interno

17.1. Na hipótese da não conclusão do negócio e/ou seu rompimento, em razão de iniciativa do Vendedor, ou implemento de condição resolutiva prevista nesse Edital, seja por qual motivo for, o valor eventualmente já pago pelo Arrematante/Comprador ao Vendedor será devolvido mediante depósito a ser efetuado na mesma conta bancária de titularidade do Arrematante/Comprador, originária do pagamento feito ao Vendedor e/ou por meio de cheque administrativo. O valor será atualizado monetariamente, na menor periodicidade admitida em lei, mediante aplicação de percentual de acordo o IGPM-FGV (Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas) acumulado entre o dia do pagamento do preço e o da efetiva restituição.

17.2. O disposto no item 7.3 implicará a resolução de pleno direito do negócio jurídico, independentemente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo Vendedor, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato.

17.3. Salvo o disposto no item 4.7, o Arrematante/Comprador fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, em qualquer circunstância.

17.4. As Partes estabelecem, ainda, que o comprovante de devolução dos valores pagos, vale como documento comprobatório do cancelamento da venda e compra e de mútua quitação entre ambos.

18. Do foro de eleição

18.1. Fica eleito o Foro da Comarca de cada imóvel, para que neles sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

19. Eventuais avisos/menções de ações judiciais de que venha a ter conhecimento, constará no site **https://www.andreluizleiloes.com.br**, na divulgação deste leilão, e será considerada incluída automaticamente ao presente edital.

Dado e passado em Prudentópolis, 25 de novembro de 2026. **Sicredi Centro Sul PRSCRJ, CNPJ sob nº 78.907.607/0001-47.**

Classificação da informação: Uso Interno

Assinado digitalmente por ATAIDES LUIZ MARCONATO
Data 26/11/2026 14:39:22 -03:00
CPF: 04119011925

Assinado digitalmente por GEOVANNA BONETTI SCHEIDT
Data 26/11/2026 17:45:14 -03:00
CPF: 04883118967