

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIROCHAS – SICOOB CREDIROCHAS, inscrita no CNPJ sob o nº 03.358.914/0001-17, com sede na Rua Vinte e Cinco de Março, nº 29, Centro, Cachoeiro de Itapemirim/ES, CEP 29300-100, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará **LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL**, de forma exclusivamente ELETRÔNICA (online), por intermédio do Leiloeiro Público Oficial **MAURO COLODETE**, matrícula JUCEES nº 051/2006, estabelecido na Rua Cel. João Veiga dos Santos, nº 217, Sala 06, Bairro São Miguel, Castelo/ES, CEP 29360-000, telefones (27) 99955-6685 e (27) 99955-5000, e-mail sac@colodeteleiloes.com.br, por meio do sítio eletrônico www.colodeteleiloes.com.br.

O certame terá por objeto a alienação dos bens descritos neste Edital, pela maior oferta, observadas as condições aqui estabelecidas, sendo os bens alienados no estado de ocupação, conservação e nas condições físicas e jurídicas em que se encontram, cabendo aos interessados proceder, previamente, à análise de suas características, situação, documentação e demais informações pertinentes, nos termos e em conformidade com as cláusulas e condições estabelecidas neste Edital.

1 - DO LOCAL E HORÁRIO DO LEILÃO

1.1 - O leilão terá início na data da publicação do Edital no site do Leiloeiro, e será encerrado exclusivamente de forma **ELETRÔNICA (ONLINE)** no dia **07/10/2026 a partir das 13h00m**, no SITE do Leiloeiro: www.colodeteleiloes.com.br.

2 – DOS IMÓVEIS OBJETOS DO LEILÃO

LOTE 01:

Uma área de terras, medindo 1.170,00 m², desmembrada do loteamento Pomares, situado na Rodovia Campos Vitória, s/nº, km 5, Guarus, 3º subdistrito do 1º distrito do Município de Campos dos Goytacazes-RJ, confrontando-se, dita área de terreno pela frente com a Rua I, pelos fundos com os lotes 13, 14 e 15, pelo lado direito com o lote nº 04 e pelo lado esquerdo com a Rua VII, que a referida área de terreno correspondente aos lotes nºs 1, 2 e 3 da quadra "F", que o dito loteamento se encontra aprovado pela Prefeitura Municipal de Campos, e o imóvel e loteamento foi por ela adquirido com a denominação de "Nogueira", a primeira parte e a segunda, sem denominação, com frente para a Estrada da Destilaria Velha, em Guarus. Matrícula 10068, CRGI do 5º Ofício Campos dos Goytacazes-RJ.

Lance Inicial: R\$115.000,00 (cento e quinze mil reais).

LOTE 02:

Lote de terreno urbano sob o número quinze (15) da quadra "A", medindo dez metros e vinte e sete centímetros (10,27m) de frente, uma linha de dois segmentos, sendo a primeira medindo doze metros e trinta e três centímetros (12,33m) e a segunda medindo quatro metros e trinta e quatro centímetros (4,34m) de fundos, vinte e dois metros e oitenta e um centímetros (22,81m) do lado direito e vinte e quatro metros e

vinte e dois centímetros (24,22m) do lado esquerdo, totalizando trezentos e treze metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados (313,50 m²), situado na Rua Ernandes Duarte da Fonseca, no Loteamento denominado "Theodorico Zanivan", no lugar Monte Cristo, nesta cidade de Cachoeiro de Itapemirim-ES, confrontando pela frente com a Rua Ernandes Duarte da Fonseca, fundos com os lotes números 48 e 49, lado direito com o lote número 14 e lado esquerdo com o lote número 16. (está situado atualmente na Rua Ernandes Duarte da Fonseca, nº 256 a 258, Bairro Dr. Gilson Carone, nesta cidade). Matrícula 39726, CRGI 1º Ofício da 1ª Zona de Cachoeiro de Itapemirim-ES.

Lance Inicial: R\$27.500,00 (vinte e sete mil e quinhentos reais).

LOTE 03

LOTE RETIRADO.

LOTE 04:

Um lote de terra de nº 64 da quadra b, situado no Loteamento do Bairro Boa Vista, 1º Distrito deste Município de Barra Mansa-RJ, zona urbana, não foreira, sem benfeitorias, medindo 10,00m de largura na frente e nos fundos, por 30,00m de extensão de ambos os lados, confrontando pela frente com a Rua B; fundos com o Bosque; pelo lado direito com o lote nº 63 de Geraldo Paulo da Silva; e pelo lado esquerdo com o lote nº 65 de Rolando Jacob, perfazendo a área total de 300,00 m²; Inscrição Municipal: SE 13.04.12.026. Matrícula 7984, CRGI 4º Ofício de Barra Mansa-RJ.

Lance Inicial: R\$322.000,00 (trezentos e vinte e dois mil reais).

LOTE 05:

Lote de nº 40, situado na Rua Arquimedes Perlingeiro, Quadra "A" do Loteamento Fechado Parque Francisco Perlingeiro, zona urbana do 1º Distrito deste Município de Santo Antônio de Pádua-RJ, medindo 276,82 m² (duzentos e setenta e seis metros e oitenta e dois centímetros quadrados), ou seja, 11,00m (onze metros) de frente, tendo nos fundos 12,02m (doze metros e dois centímetros), pelo lado direito de frente a fundos 22,74m (vinte e dois metros e setenta e quatro centímetros), pelo lado esquerdo de frente a fundos 27,59ms (vinte e sete metros e cinquenta e nove centímetros), confrontando pela frente com a Rua Arquimedes Perlingeiro, pelo lado direito com o lote nº 39, pelo lado esquerdo com o lote 41 e fundos com a Rua Adelina Perlingeiro. Matrícula 7310, 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Antônio de Pádua-RJ.

Lance Inicial: R\$174.000,00 (cento e setenta e quatro mil reais).

LOTE 06:

Lote de nº 41, situado na Rua Arquimedes Perlingeiro, Quadra "A" do Loteamento Fechado Parque Francisco Perlingeiro, zona urbana do 1º Distrito deste Município de Santo Antônio de Pádua-RJ, medindo 297,95 m² (duzentos e noventa e sete metros e noventa e cinco centímetros quadrados), ou seja, 10,00m (dez metros) de frente, tendo

nos fundos 10,93m (dez metros e noventa e três centímetros), pelo lado direito de frente a fundos 27,59m (vinte e sete metros e cinquenta e nove centímetros), pelo lado esquerdo de frente a fundos 32,00m (trinta e dois metros), confrontando pela frente com a Rua Arquimedes Perlingeiro, pelo lado direito com o lote nº 40, pelo lado esquerdo com o lote 42 e fundos com a Rua Adelina Perlingeiro. Matrícula 7311, 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Antônio de Pádua-RJ.

Lance Inicial: R\$187.000,00 (cento e oitenta e sete mil reais).

LOTE 07:

Lote de Terras nº 23 da quadra 06, do loteamento Sítio da Ponte, no lugar Bonsucesso, dentro do perímetro urbano do 2º distrito, Petrópolis-RJ, com a superfície de 1.075,00 m², mede 28,00m de frente para a rua “D”, 27,50m na linha dos fundos, onde confronta com o lote nº 04; pelo lado esquerdo mede 39,00m, onde se confronta com o lote nº 24 e pelo lado direito mede 40,70m, confrontando com o lote nº 22, todos da quadra 06. Matrícula 22.949, 2º Ofício de Registro de Imóveis de Petrópolis-RJ.

Lance Inicial: R\$512.000,00 (quinhentos e doze mil reais).

LOTE 08:

Lote nº 02, desmembrado do imóvel “Capoeira Branca”, sito na Rua Dez (10), Bairro Varjão, Distrito de Arrozal, Piraí-RJ, zona urbana, com área total de 250,00 m², medindo 10,00 metros de frente para a Rua 10, por 25,00 metros de extensão em ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote nº 01, pelo lado esquerdo com o lote nº 03 e, nos fundos, com a área remanescente denominada “Sítio Capoeira Branca”, inscrito sob a Ref. Cadastral nº 03.03.095.0020.001. Matrícula 5589, 1º Ofício de Justiça de Piraí-RJ.

Lance Inicial: R\$56.000,00 (cinquenta e seis mil reais).

LOTE 09

Lote nº 03, desmembrado do imóvel “Capoeira Branca”, sito na Rua Dez (10), Bairro Varjão, Distrito de Arrozal, Piraí/RJ, zona urbana, com área total de 250,00 m², medindo 10,00 metros de frente para a Rua 10, por 25,00 metros de extensão em ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote nº 02, pelo lado esquerdo com o lote nº 04 e, nos fundos, com a área remanescente denominada “Sítio Capoeira Branca”, inscrito sob a Ref. Cadastral nº 03.03.095.0030.001. Matrícula 5590, 1º Ofício de Justiça de Piraí-RJ.

Lance Inicial: R\$56.000,00 (cinquenta e seis mil reais).

LOTE 10

Lote nº 04, desmembrado do imóvel “Capoeira Branca”, sito na Rua Dez (10), Bairro Varjão, Distrito de Arrozal, Piraí-RJ, zona urbana, com área total de 250,00 m², medindo 10,00 metros de frente para a Rua 10, por 25,00 metros de extensão em ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote nº 03, pelo lado esquerdo com o lote

nº 05 e, nos fundos, com a área remanescente denominada “Sítio Capoeira Branca”, inscrito sob a Ref. Cadastral nº 03.03.095.0040.001. Matrícula 5591, 1º Ofício de Justiça de Pirai-RJ.

Lance Inicial: R\$56.000,00 (cinquenta e seis mil reais).

LOTE 11:

Um imóvel residencial, situado na Alameda Paraíba, nº 100, Centro, zona urbana do 1º Distrito deste Município de Paraíba do Sul-RJ, com área construída de 209,70 m² (duzentos e nove metros e setenta decímetros quadrados), e o respectivo terreno, denominado lote de terras nº 03 da quadra E, foreiro a municipalidade, medindo 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados), com as seguintes características e confrontações: pela frente, em linha de 10,00 metros, com a respectiva Alameda Paraíba; pelos fundos, em linha de 10,00 metros, confronta com terrenos da Light - Serviços de Eletricidade S/A; de um lado, em linha de 40,00 metros, confronta com os lotes nº 01 e 02; e, de outro lado, em linha de 40,00 metros, confronta com o lote nº 04, todos da mesma quadra. Matrícula 1691, Registro de Imóveis Paraíba do Sul-RJ.

Lance Inicial: R\$907.000,00 (novecentos e sete mil reais).

LOTE 12:

a) Lote nº 77 da Gleba Papucaia, do Núcleo Colonial de Papucaia, Segundo Distrito deste Município de Cachoeiras de Macacu-RJ, zona rural, com as seguintes características e confrontações: do marco nº 4 ao marco nº 5, com 73,77m e RV= 49º17'NE, confronta-se com a Estrada Niterói-Friburgo; do marco 5 ao marco 6, com 50,36m e RV= 24º31'NE, confronta-se com a Estrada Niterói-Friburgo; do marco 6 ao marco 7-18,00m, com 91,52m e RV= 22º40'NE, confronta-se com a Estrada Niterói-Friburgo; do marco 7-18,00m ao marco C, com 668,00m e RV= 31º39'SE, confronta-se com o lote nº 76; do marco C ao marco B, com 296,00m e RV= 31º39'SE, confronta-se com o lote nº 74; do marco B ao marco A, com 194,50m e RV= 71º45'SO, confronta-se com quem de direito; do marco A ao marco 4, com 826,00m e RV= 31º39'NO, confronta-se com o lote nº 68, com a área de 156.874,5347 m², ou 15,6874 ha, cadastrado no INCRA sob o nº 520.012.004.952-3. Matrícula 650, Cartório do 2º Ofício de Justiça de Cachoeiras de Macacu-RJ; **b) Parcela nº 76 da Gleba Papucaia**, do Núcleo Colonial de Papucaia, 2º distrito deste Município de Cachoeiras de Macacu-RJ, zona rural, com as seguintes características e confrontações: Considerando-se como ponto inicial o marco 7-18,00m, situado à margem da Estrada Niterói, Friburgo, servindo de limite entre este lote e o de nº 77, segue-se margeando a citada estrada por 09 sucessivos alinhamentos, cujos rumos e distâncias são de 22º40'NE, com 18,00m, até o marco 7; de 22º02'NE com 40,39m, até o marco 8; de 29º28'NE, com 21,72m até o marco 9; de 42º20'NE com 23,76m até o marco 10, de 59º38'NE, com 65,43m, até o marco 11; de 51º21'NE com 41,14m, até o marco 12; de 54º45'NE com 27,21m, até o marco 13; de 56º17'NE, 45,02m até o marco 14; de 28º52'NE com 20,00m até o marco 14+20,00m; deste marco com rumo 31º39'SE com a distância de 529,50m, encontra-se o marco D, confrontando neste alinhamento com o lote n.º 75; Do marco D, segue-se no rumo de 22º22'SO com a distância de 352,00m, confrontando com o lote nº 73 chega-se ao marco C; deste marco, que serve de divisa entre o lote 74 e 77, com o rumo de 31º39'NO e com a distância de 668,00m, confrontando com o

lote nº 77, chega-se ao ponto inicial do presente roteiro. Todos os rumos mencionados são verdadeiros e o perímetro descrito encerra uma área líquida de 174.167,0844 m² ou sejam 17,4167 ha. Município: Cachoeiras de Macacu. Imóvel cadastrado no INCRA sob o n.º 520.012.005.835-2. Matrícula 868, Cartório do 2º Ofício de Justiça de Cachoeiras de Macacu-RJ; **c) Lote nº 74 da Gleba Papucaia**, do Núcleo Colonial de Papucaia, no 2º distrito deste Município de Cachoeiras de Macacu-RJ, zona rural, sem benfeitorias, com as seguintes características e confrontações: do marco 53+38,00 ao marco 54, com a distância de 43,93m, azimuth 14º49'SE, confrontando-se com a estrada; do marco 54 ao marco 55, com a distância de 146,06m, azimuth 23º54'SE, confronta-se com a estrada; do marco 55 ao marco 56=9-67, com a distância de 96,96m, azimuth de 10º19'SE, confronta-se com a estrada; do marco 56=9-67 ao marco B, com a distância de 536,50m, azimuth de 71º45'SO, confronta-se com a Fazenda Usininha; do marco B ao marco C, com a distância de 296,00m, azimuth 31º39'NO, confronta-se com o lote n.º77 e, finalmente do marco C ao marco 53, com a distância de 600,50m, azimuth 72º00'NE, confronta-se com o lote nº 73, com a área total de 16,5095 ha. Município: Cachoeiras de Macacu. Imóvel cadastrado no INCRA sob o n.º 520.012.006.475. Matrícula 1287, Cartório do 2º Ofício de Justiça de Cachoeiras de Macacu-RJ.

Lance Inicial: R\$3.024.000,00 (três milhões e vinte e quatro mil reais).

LOTE 13:

Imóvel urbano, situado na Rua Projetada 08, no loteamento denominado MAR, com a antiga denominação de Sítio Queimada I, na região de Queimada, Marataízes-ES, constituído pelo Lote de número CINCO (05) da QUADRA "M-D", medindo doze (12,00) metros de frente, igual medida nos fundos, por trinta e sete metros e oitenta e oito (37,88) centímetros em cada uma das linhas laterais direita e esquerda, totalizando quatrocentos e cinquenta e quatro metros quadrados e cinquenta (454,50 m²) decímetros quadrados, confrontando-se frente com a referida rua, fundos com o lote 24, lado direito com o lote 06 e lado esquerdo com o lote 04. Inscrição imobiliária 01.02.229.0076.001. Matrícula 8262, CRGI do 1º Ofício de Marataízes-ES.

Lance Inicial: R\$176.000,00 (cento e setenta e seis mil reais).

LOTE 14:

Lote de terra nº 07, da quadra "E", com área construída de 477,56 m², situado na rua Duque de Caxias, nº 33, bairro Eucaliptal, Volta Redonda-RJ, com as seguintes características e confrontações: 15,00m de largura na frente, confrontando com a dita via pública; 24,00m de comprimento pelo lado direito, confrontando com o lote nº 08 de propriedade de José Ribeiro Miranda; 24,00m de comprimento pelo lado esquerdo, confrontando com o lote nº 06 de propriedade de Aloisio Correa Dias; 15,00m de largura nos fundos, confrontando com o lote nº 03 de propriedade de Baltazar Gonçalves de Souza, tendo a área total de 360,00m². Matrícula nº 32605, Cartório do 1º Ofício de Volta Redonda-RJ. Imóvel ocupado.

Lance Inicial: R\$378.000,00 (trezentos e setenta e oito mil reais).

LOTE 15:

a) Lote nº 747 (setecentos e quarenta e sete) da quadra 33 (trinta e três), do loteamento denominado “Balneário das Conchas”, situado em Sapeatiba, zona urbana de São Pedro da Aldeia-RJ, com as seguintes dimensões e confrontações: medindo 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com 12,00m (doze metros) de frente que faz para a Rua 32 (trinta e dois); nos fundos com 12,00m (doze metros), confrontando com o lote nº 727; pelo lado direito com 30,00m (trinta metros), confrontando com o lote nº 746; e pelo lado esquerdo na mesma extensão de 30,00m (trinta metros), confrontando com o lote nº 748. Matrícula 27766, Cartório do 1º Ofício Notas e Registros de Imóveis de São Pedro da Aldeia-RJ. **b) Lote nº 748** (setecentos e quarenta e oito) da quadra 33 (trinta e três), do loteamento denominado “Balneário das Conchas”, situado em Sapeatiba, zona urbana São Pedro da Aldeia-RJ, com as seguintes dimensões e confrontações: medindo 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com 12,00m (doze metros) de frente que faz para a Rua 32; nos fundos com 12,00m (doze metros), confrontando com o lote nº 726; pelo lado direito com 30,00m (trinta metros), confrontando com o lote nº 747; e pelo lado esquerdo na mesma extensão de 30,00m (trinta metros), confrontando com os lotes nºs 721, 722 e parte do lote nº 723. Matrícula 28976, Cartório do 1º Ofício Notas e Registros de Imóveis de São Pedro da Aldeia-RJ. Imóvel ocupado.

Lance Inicial: R\$1.180.000,00 (um milhão e cento e oitenta mil reais).

LOTE 16:

Lote nº 45, da Quadra “D”, situado à Rua “D”, Loteamento Parque Esperança Ipiabas, no distrito de Ipiabas, 5º de Barra do Piraí-RJ, em zona urbana, com área de 1.086,50 m², medindo 21,50m de frente para a Rua “D”; 23,00m nos fundos com o lote nº 43; 53,00m pelo lado direito com o lote nº 44; 47,00m pelo lado esquerdo com o lote nº 46. Cadastro Municipal nº 257672. Matrícula 8608, CRGI 3º Ofício de Barra do Piraí-RJ. Imóvel ocupado.

Lance Inicial: R\$141.000,00 (cento e quarenta e um mil reais).

LOTE 17

Lote nº 32, da Quadra “A”, situado à Rua “B”, Loteamento Parque Esperança Ipiabas, em Ipiabas, 5º distrito de Barra do Piraí-RJ, em zona urbana, com área de 800,00 m², medindo 20,00m de frente para a Rua “B”; 20,00m nos fundos com o lote nº 34; 40,00m pelo lado direito com o lote nº 31; 40,00m pelo lado esquerdo com o lote nº 33. Cadastro Municipal nº 258210. Matrícula 8641, CRGI 3º Ofício de Barra do Piraí-RJ. Imóvel ocupado.

Lance Inicial: R\$189.000,00 (cento e oitenta e nove mil reais).

LOTE 18:

Lote de terra nº 01, situado entre as Ruas Canadá e Honduras, bairro Vila Americana, zona urbana, Volta Redonda-RJ, com as seguintes características e confrontações: frente com a Rua Canadá, mede 19,43m; na junção da Rua Canadá com a Rua Honduras, mede em linha curva 15,00m; frente com a Rua Honduras, mede 18,00m; à

direita confrontando com o lote nº 03, mede 20,00m; à esquerda confrontando com o lote nº 1-A e lote nº 08, mede 35,02, tendo a área total de 811,05 m²; e mais a construção nele edificada tabelada pela Rua Canadá, sob o nº 270, com área de 178,90 m², inscrição municipal 6.009.0003.000-1. Matrícula 45.896, Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Volta Redonda-RJ.

Lance Inicial: R\$922.000,00 (novecentos e vinte e dois mil reais).

LOTE 19:

Loja comercial nº 108, pavimento térreo, situada na rua Bouganvilles, sob o nº 20, do empreendimento denominado “Condomínio do Shopping Belvedere”, Zona Urbana, Volta Redonda-RJ, com área de 84,25 m², denominada Condomínio “H”, com construção privativa 39,97 m²; construção comum 44,28 m²; construção total 84,25 m²; fração ideal de 0,0299277 do terreno designado por Área “E” que mede no todo: partindo do ponto “E-Hum”, confrontando com as ruas Bouganvilles e Getúlio de Albuquerque Guimaraes até o ponto “E-Dois” mede 71,00m; do ponto “E-Dois”, na junção da rua Bouganvilles e rua “Doze”, até o ponto “E-Três”, com um raio de 3,00 m, mede em linha curva 6,28m; do ponto “E-Três”, confrontando com a rua “Doze”, até o ponto “E-Quatro”, mede 56,00 m; do ponto “E-Quatro”, na junção da rua “Doze” com a rua Joaquim Caetano Pinto, com um raio de 1,50m, até o ponto “E-Cinco”, mede em linha curva 2,91m; do ponto “E-Cinco”, confrontando com a rua Joaquim Caetano Pinto e terras de quem de direito, até o ponto “E-Hum”, fechando a poligonal no ponto de partida, mede 68,40m, com a área total de 2.016,90 m²; inscrição municipal nº 3.279.0018.007-3. Matrícula 42660, Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Volta Redonda-RJ. Imóvel ocupado.

Lance Inicial: R\$186.000,00 (cento e oitenta e seis mil reais).

LOTE 20:

Loja comercial nº 109, pavimento térreo, situada na rua Bouganvilles, sob o nº 20, do empreendimento denominado “Condomínio do Shopping Belvedere”, Zona Urbana, Volta Redonda-RJ, com área de 62,27 m², denominada Condomínio “I”, com construção privativa 26,92 m²; construção comum 35,35 m²; construção total 62,27 m²; fração ideal de 0,0238924 do terreno designado por Área “E” que mede no todo: partindo do ponto “E-Hum”, confrontando com as ruas Bouganvilles e Getúlio de Albuquerque Guimaraes até o ponto “E-Dois”, mede 71,00m; do ponto “E-Dois”, na junção da rua Bouganvilles e rua “Doze”, até o ponto “E-Três”, com um raio 3,00m, mede em linha curva 6,28m; do ponto “E-Três”, confrontando com a rua “Doze”, até o ponto “E-Quatro”, mede 56,00m; do ponto “E-Quatro”, na junção da rua “Doze” com a rua Joaquim Caetano Pinto, com um raio de 1,50m, até o ponto “E-Cinco”, mede em linha curva 2,91m; do ponto “E-Cinco”, confrontando com a rua Joaquim Caetano Pinto e terras de quem de direito, até o ponto “E-Hum”, fechando a poligonal no ponto de partida, mede 68,40m, com a área total de 2.016,90 m²; inscrição municipal nº 3.279.0018.008-1. Matrícula 42662, Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Volta Redonda-RJ. Imóvel ocupado.

Lance Inicial: R\$138.000,00 (cento e trinta e oito mil reais).

LOTE 21:

Loja comercial nº 110, pavimento térreo, situada na rua Bouganviles, sob o nº 20, do empreendimento denominado “Condomínio do Shopping Belvedere”, Zona Urbana, Volta Redonda-RJ, com área de 113,44 m², denominada Condomínio “J”, com construção privativa 49,04 m²; construção comum 64,40 m²; construção total 113,44 m²; fração ideal de 0,0435247 do terreno designado por Área “E” que mede no todo: partindo do ponto “E-Hum”, confrontando com as ruas Bouganviles e Getúlio de Albuquerque Guimaraes até o ponto “E-Dois” mede 71,00m; do ponto “E-Dois”, na junção da rua Bouganviles e rua “Doze”, até o ponto “E-Três”, com um raio 3,00m, mede em linha curva 6,28m; do ponto “E-Três”, confrontando com a rua “Doze”, até o ponto “E-Quatro”, mede 56,00m; do ponto “E-Quatro”, na junção da rua “Doze” com a rua Joaquim Caetano Pinto, com um raio de 1,50m, até o ponto “E-Cinco”, mede em linha curva 2,91m; do ponto “E-Cinco”, confrontando com a rua Joaquim Caetano Pinto e terras de quem de direito, até o ponto “E-Hum”, fechando a poligonal no ponto de partida, mede 68,40m, com a área total de 2.016,90 m²; inscrição municipal nº 3.279.0018.009-0. Matrícula 42661, Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Volta Redonda-RJ. Imóvel ocupado.

Lance Inicial: R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

LOTE 22:

Loja comercial nº 115, pavimento térreo, situada na rua Bouganviles, sob o nº 20, do empreendimento denominado “Condomínio do Shopping Belvedere”, Zona Urbana, Volta Redonda-RJ, com área de 63,55 m², denominada Condomínio “O”, com construção privativa 27,47 m²; construção comum 36,08 m²; construção total 63,55 m²; fração ideal de 0,0243806 do terreno designado por Área “E” que mede no todo: partindo do ponto “E-Hum”, confrontando com as ruas Bouganviles e Getúlio de Albuquerque Guimaraes até o ponto “E-Dois”, mede 71,00m; do ponto “E-Dois”, na junção da rua Bouganviles e rua “Doze”, até o ponto “E-Três”, com um raio 3,00m, mede em linha curva 6,28m; do ponto “E-Três”, confrontando com a rua “Doze”, até o ponto “E-Quatro”, mede 56,00m; do ponto “E-Quatro”, na junção da rua “Doze” com a rua Joaquim Caetano Pinto, com um raio de 1,50 m, até o ponto “E-Cinco”, mede em linha curva 2,91m; do ponto “E-Cinco”, confrontando com a rua Joaquim Caetano Pinto e terras de quem de direito, até o ponto “E-Hum”, fechando a poligonal no ponto de partida, mede 68,40m, com a área total de 2.016,90 m²; inscrição municipal nº 3.279.0018.014-6. Matrícula 42663, Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Volta Redonda-RJ. Imóvel ocupado.

Lance Inicial: R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais).

LOTE 23

Loja comercial nº 116, pavimento térreo, situada na rua Bouganviles, sob o nº 20, do empreendimento denominado “Condomínio do Shopping Belvedere”, Zona Urbana, Volta Redonda-RJ, com área de 62,27 m², denominada Condomínio “P”, com construção privativa 26,92 m²; construção comum 35,35 m²; construção total 62,27 m²; fração ideal de 0,0238924 do terreno designado por Área “E” que mede no todo: partindo do ponto “E-Hum”, confrontando com as ruas Bouganviles e Getúlio de Albuquerque Guimaraes até o ponto “E-Dois”, mede 71,00m; do ponto “E-Dois”, na

junção da rua Bouganviles e rua “Doze”, até o ponto “E-Três”, com um raio 3,00 m, mede em linha curva 6,28m; do ponto “E-Três”, confrontando com a rua “Doze”, até o ponto “E-Quatro”, mede 56,00 m; do ponto “E-Quatro”, na junção da rua “Doze” com a rua Joaquim Caetano Pinto, com um raio de 1,50m, até o ponto “E-Cinco”, mede em linha curva 2,91m; do ponto “E-Cinco”, confrontando com a rua Joaquim Caetano Pinto e terras de quem de direito, até o ponto “E-Hum”, fechando a poligonal no ponto de partida, mede 68,40m, com a área total de 2.016,90 m²; inscrição municipal nº 3.279.0018.015-4. Matrícula 42665, Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Volta Redonda-RJ. Imóvel ocupado.

Lance Inicial: R\$137.000,00 (cento e trinta e sete mil reais).

LOTE 24:

Loja comercial nº 117, pavimento térreo, situada na rua Bouganviles, sob o nº 20, do empreendimento denominado “Condomínio do Shopping Belvedere”, Zona Urbana, Volta Redonda-RJ, com área de 62,27 m², denominada Condomínio “Q”, com construção privativa 26,92 m²; construção comum 35,35 m²; construção total 62,27 m²; fração ideal de 0,0238924 do terreno designado por Área “E” que mede no todo: partindo do ponto “E-Hum”, confrontando com as ruas Bouganviles e Getúlio de Albuquerque Guimaraes até o ponto “E-Dois”, mede 71,00m; do ponto “E-Dois”, na junção da rua Bouganviles e rua “Doze”, até o ponto “E-Três”, com um raio 3,00 m, mede em linha curva 6,28m; do ponto “E-Três”, confrontando com a rua “Doze”, até o ponto “E-Quatro”, mede 56,00m; do ponto “E-Quatro”, na junção da rua “Doze” com a rua Joaquim Caetano Pinto, com um raio de 1,50m, até o ponto “E-Cinco”, mede em linha curva 2,91m; do ponto “E-Cinco”, confrontando com a rua Joaquim Caetano Pinto e terras de quem de direito, até o ponto “E-Hum”, fechando a poligonal no ponto de partida, mede 68,40m, com a área total de 2.016,90 m²; inscrição municipal nº 3.279.0018.016-2. Matrícula 42664, Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Volta Redonda-RJ. Imóvel ocupado.

Lance Inicial: R\$137.000,00 (cento e trinta e sete mil reais).

LOTE 25:

Loja comercial nº 118, pavimento térreo, situada na rua Bouganviles, sob o nº 20, do empreendimento denominado “Condomínio do Shopping Belvedere”, Zona Urbana, Volta Redonda-RJ, com área de 100,23 m², denominada Condomínio “R”, com construção privativa 43,33 m²; construção comum 56,90 m²; construção total 100,23 m²; fração ideal de 0,0364569 do terreno designado por Área “E” que mede no todo: partindo do ponto “E-Hum”, confrontando com as ruas Bouganviles e Getúlio de Albuquerque Guimaraes até o ponto “E-Dois”, mede 71,00m; do ponto “E-Dois”, na junção da rua Bouganviles e rua “Doze”, até o ponto “E-Três”, com um raio 3,00m, mede em linha curva 6,28m; do ponto “E-Três”, confrontando com a rua “Doze”, até o ponto “E-Quatro”, mede 56,00m; do ponto “E-Quatro”, na junção da rua “Doze” com a rua Joaquim Caetano Pinto, com um raio de 1,50m, até o ponto “E-Cinco”, mede em linha curva 2,91m; do ponto “E-Cinco”, confrontando com a rua Joaquim Caetano Pinto e terras de quem de direito, até o ponto “E-Hum”, fechando a poligonal no ponto de partida, mede 68,40m, com a área total de 2.016,90 m²; inscrição municipal nº

3.279.0018.017-0. Matrícula 42666, Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Volta Redonda-RJ. Imóvel ocupado.

Lance Inicial: R\$222.000,00 (duzentos e vinte e dois mil reais).

LOTE 26:

Chácara São Sebastião, com área de 30.068,00 m² (trinta mil e sessenta e oito metros quadrados) de terras, desmembrada do imóvel denominado Fazenda Palmeiras, situado na Zona Rural do 2º Distrito de Duas Barras-RJ, confrontando por seus diversos lados com Sebastião Fernando Wermelinger Lomba, pela Estrada Municipal da Palmeira, com remanescente da Fazenda Palmeiras e os sucessores de Cláudio Monnerat. INCRA 514.039.000.981-4. Matrícula 1462, Ofício Único de Duas Barras, Serviço de Registro de Imóveis Duas Barras-RJ. Imóvel ocupado.

Lance Inicial: R\$309.000,00 (trezentos e nove mil reais).

3 - DOS PARTICIPANTES

3.1 - Poderão oferecer lances pessoas físicas e pessoas jurídicas, inscritas, respectivamente, no Cadastro de Pessoa Física – CPF e no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ, do Ministério da Fazenda, possuidores de documento de identidade, excluídos os menores de 18 anos, não emancipados.

3.2 - Os participantes poderão fazer-se representar por procuradores, mediante a apresentação de procuração pública ou particular, com poderes específicos para participar dos Leilões.

3.3 - Para participar dos Leilões de forma ELETRÔNICA (ONLINE), o usuário deverá exclusivamente efetuar o cadastro no site **www.colodeteleiloes.com.br**. Para que o cadastro seja liberado para ofertas de lances de forma Online, o usuário deverá ler e aceitar as regras de utilização do sistema do Leiloeiro (site), e enviar cópias dos documentos abaixo até 24 (vinte e quatro) horas antes da data prevista para a realização dos leilões:

- **Pessoa Física:** Comprovante de residência, CPF e Carteira de Identidade.
- **Pessoa Jurídica:** Comprovante de Inscrição no CNPJ, Consolidação Contratual ou Contrato onde conste o sócio administrador e CPF e Carteira de Identidade do sócio administrador.

3.4 - O cadastro no site do Leiloeiro é único e pessoal. Em caso de perda ou esquecimento do Login e Senha, o usuário deverá entrar em contato com o Leiloeiro, através do site **www.colodeteleiloes.com.br** e solicitar a recuperação dos mesmos.

3.5 - Os usuários participarão de forma ELETRÔNICA (ONLINE) deverão, após a aprovação de seu Cadastro, acessar a guia do Leilão no site do Leiloeiro e solicitar a liberação para participar dos Leilões, ler e aceitar as regras específicas dos presentes Leilões.

3.6 - O Leiloeiro Público Oficial poderá proceder à conferência da documentação enviada, consulta ao CPF/CNPJ do usuário para averiguação de possíveis restrições,

a confirmação dos dados via telefone, se necessário, e então proceder à liberação do usuário para participar do Leilão. Poderá também a qualquer tempo, solicitar aos licitantes, documentações hábeis e idôneas relativas à sua capacidade financeira para a aquisição dos bens, e, após sua análise decidir sobre a liberação para participar do leilão.

4 - DAS CONDIÇÕES E ESTADO DE OCUPAÇÃO

4.1 - Os imóveis são vendidos no Leilão no estado de ocupação e conservação em que se encontram.

4.2 - Em caso de os imóveis estiverem ocupados, o adquirente se declara informado do fato, assumindo expressamente todos os ônus decorrentes da desocupação, que caberá às suas expensas.

5 - DOS PAGAMENTOS RELATIVOS À ARREMATACÃO

5.1 - O arrematante deverá pagar, no ato do leilão, o valor da **comissão do leiloeiro, correspondente a 6,00% (seis por cento) do lance vencedor**, diretamente ao Leiloeiro Público Oficial.

5.2 - O valor da comissão do leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado.

5.3 - A arrematação deverá ser consumada/efetivada no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da data da arrematação no leilão, sendo o mesmo prazo para caso das hipóteses previstas nos itens 5.4 e 5.5 deste edital.

5.4 O valor da arrematação **poderá** ser parcelado, mediante prévia análise para concessão de crédito pela cooperativa, conforme segue:

- a) Sinal correspondente a 20,00% (vinte por cento) do valor da arrematação, a ser paga à vista.**
- b) Saldo remanescente, dividido em até 48 (quarenta e oito) parcelas mensais**, corrigidas pelo CDI (Certificado de Depósito Interbancário), mais 0,50% (zero vírgula cinquenta por cento) ao mês e acrescidos de IOF, ficando o **imóvel em garantia fiduciária, até a quitação do valor da arrematação.**

5.5 - A cooperativa se reserva no direito de exigir garantias para a concessão do crédito destinado ao parcelamento da arrematação, se assim entender necessário, estando o arrematante desde já ciente para o que concorda com essa condição.

5.6 - O não pagamento da comissão do leiloeiro no ato do leilão, bem como o valor integral da arrematação em caso de arrematação à vista ou a entrada no caso de arrematação parcelada, implicará ao arrematante faltoso as penalidades da Lei, que prevê, no caso de inadimplência, a denúncia criminal e a execução judicial contra o mesmo, bem como o reembolso das despesas com a realização do leilão.

5.7 - Caso o arrematante não pague o preço no prazo estabelecido não será admitido a participar o arrematante de eventual novo leilão. Sendo aplicadas as penalidades previstas nos itens 5.6 e 9 deste edital.

5.8 - Para realização da prévia análise para concessão de crédito pela Cooperativa, será necessário que o arrematante se associe à Cooperativa de Crédito Credirochas – Sicoob Credirochas e dependerá da apresentação dos documentos pelo Arrematante/Associado.

5.9 - Após aprovada a operação de crédito objetivando o pagamento dos valores das parcelas relativo ao saldo remanescente da arrematação, seja através de financiamento concedido pela Cooperativa ou através de pagamento das parcelas mediante recurso próprio, o pagamento da parcela será devido, independente do retorno do contrato com a garantia devidamente registrada.

5.10 - Caso o arrematante incorra nas situações previstas nas cláusulas 5.6, 5.7, 5.8, 5.9, 9.1.1, 9.1.2 e 9.1.3, o imóvel poderá ser levado a novo leilão, sem direito das devoluções do valor pago a título de sinal e do valor referente à comissão do leiloeiro.

6 - DOS AUTOS DO LEILÃO

6.1 - Será elaborado, no ato do Leilão, o Auto de Arrematação contendo os dados do arrematante, o valor do lance vencedor, condições da arrematação, bem como demais acontecimentos relevantes.

7 - DA HOMOLOGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RESULTADO OFICIAL

7.1 - A homologação do resultado do leilão será efetuada pelo Leiloeiro, e constará da Ata de Leilão.

8 - DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

8.1 - Caso a arrematação seja efetuada para pagamento à vista, a Escritura Pública deverá ser efetuada pelo Arrematante em até 30 dias corridos após a realização do Leilão Público.

8.2 - Caso a arrematação seja efetuada para pagamento parcelado, a SICOOB CREDIROCHAS realizará o contrato necessário para a consolidação do negócio.

8.3 - Serão de responsabilidade do adquirente:

8.3.1 - Todas as despesas necessárias à lavratura da Escritura Pública ou do Contrato de Venda e Compra e seu registro.

8.3.2 - A iniciativa necessária à lavratura da Escritura Pública e registro, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, ITBI, impostos, emolumentos, registros, etc.

8.3.3 - Apresentação junto à COMITENTE/VENDEDORA da Escritura Pública ou do Contrato de Venda e Compra devidamente registrada.

8.3.4 - Será de inteira responsabilidade do ARREMATANTE, a reintegração de posse do imóvel adquirido, que esteja ocupado, ficando isenta a COMITENTE/VENDEDORA de qualquer encargo.

8.4 - Eventuais débitos, inclusive condominiais, IPTU, ITR, laudêmio, taxa de foro, taxa de ocupação, taxas de licença, taxa de bombeiros, impostos, emolumentos incidentes sobre o bem, tarifas de água/esgoto, tarifas de energia, e, quaisquer outras taxas e débitos, correrão por conta do arrematante.

8.5 - Despesas com transferência, ITBI, laudêmio, taxa de foro, taxa de ocupação, taxas e emolumentos cartorários, serão por conta do arrematante.

9 - DA MULTA

9.1 - Os valores recolhidos pelo arrematante, no ato do leilão, a título de comissão de leiloeiro e entrada serão revertidos em multa, nos casos de:

9.1.1 - Desistência.

9.1.2 - Não cumprimento do prazo para pagamento.

9.1.3 - Descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas no presente Edital.

10 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1 - Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões dos imóveis podem ser invocadas, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a cargo e ônus do adquirente a sua regularização.

10.2 - Os imóveis são ofertados à venda como coisa certa e determinada (venda “ad-corpus”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital, e serão vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram, ficando a cargo do adquirente a sua desocupação, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes.

10.3 - Na hipótese de o adquirente ser o ocupante do imóvel, será de sua responsabilidade o pagamento relativo do IPTU e demais taxas incidentes sobre o imóvel, cujo vencimento ocorra entre a data da realização do leilão e a data de registro da escritura pública em cartório.

10.4 - Não reconhecerá a COMITENTE/VENDEDORA quaisquer reclamações de terceiros com quem venha o arrematante a transacionar os imóveis objeto do leilão.

10.5 - O leilão não importa necessariamente em proposta de contrato por parte da COMITENTE/VENDEDORA, podendo esta revogá-la em defesa do interesse público ou anulá-la, se nela houver irregularidade, no todo ou em parte, em qualquer fase, de ofício ou mediante provocação, bem como adiá-la ou prorrogar o prazo para recebimento de propostas.

10.6 - A participação no presente leilão público implica, no momento em que o lance for considerado vencedor no pregão, na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste "Edital de Leilões Públicos", bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.

10.7 - O arrematante é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados.

10.8 - Encerrado o leilão, o Leiloeiro poderá receber propostas para aquisição exclusivamente dos lotes não arrematados, pelo prazo de até **10 (dez) dias úteis**, contados da data de realização do certame, **desde que apresentadas por valor igual ou superior ao valor mínimo de oferta estabelecido para o respectivo lote neste Edital**, ficando eventual aceitação sujeita à análise e aprovação do Vendedor, sem que o simples recebimento da proposta gere qualquer direito ao proponente.

10.9 - A COMITENTE/VENDEDORA prestará aos interessados os esclarecimentos adicionais necessários ao perfeito entendimento das condições de venda.

10.10 - A COMITENTE/VENDEDORA reserva-se o direito de, a qualquer tempo, adiar, suspender, revogar ou anular o leilão, no todo ou em parte, bem como retirar quaisquer lotes do certame antes de sua arrematação, especialmente quando constatada irregularidade, impedimento jurídico, administrativo ou operacional, sem que tais medidas gerem aos licitantes direito a indenização, ressarcimento ou qualquer outra forma de compensação.

10.11 - Informações detalhadas sobre o leilão também podem ser obtidas no escritório do Leiloeiro Público Oficial, **Mauro Colodete**, estabelecido na Rua Cel. João Veiga dos Santos, nº 217, Sala 06, Bairro São Miguel, Castelo-ES, CEP 29360-000, telefones (27) 99955-6685 e 27 99955-5000, ou ainda através do e-mail sac@colodeteleiloes.com.br e site www.colodeteleiloes.com.br.

10.12 - Para dirimir qualquer questão que decorra direta ou indiretamente deste Edital, fica eleito o foro da cidade de Cachoeiro de Itapemirim, Estado do Espírito Santo.

Cachoeiro de Itapemirim/ES, 10 de setembro de 2026.

MAURO COLODETE
Leiloeiro Público Oficial
Matrícula JUCEES 051/2006