EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÕES PÚBLICOS E NOTIFICAÇÃO

COOPERATIVA DE CREDITO CREDIROCHAS - SICOOB CREDIROCHAS, com sede na Rua Vinte e Cinco de Março, nº 29, Centro, Cachoeiro de Itapemirim/ES, CEP 29300-100, portadora do CNPJ nº 03.358.914/0001-17, conforme Consolidação de Propriedade - Matrículas 8498 e 15662, Cartório 4º Ofício de Registro de Imóveis de Nova Friburgo-RJ, de conformidade com a Lei nº 9.514/1997, aqui por diante denominada simplesmente **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, leva ao conhecimento dos interessados que fará realizar Leilão Público, por intermédio do Leiloeiro Público Oficial **MAURO COLODETE**, matrícula JUCEES 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 e site www.colodeteleiloes.com.br, de forma exclusivamente ELETRÔNICA (ONLINE), pela maior oferta, no estado de ocupação e conservação em que se encontra, conforme Edital de Primeiro e Segundo Leilões Públicos e Notificação, publicado na imprensa, que é parte integrante do presente Edital, regendo-se o presente Leilão pelas disposições legais vigentes, pela Lei 9.514/97 de 20/11/97 e condições estabelecidas neste Edital.

1 - DO LOCAL E HORÁRIO DO LEILÃO

1.1 - O Primeiro Leilão Público terá seu encerramento realizado de forma **ELETRÔNICA (ONLINE)** no **dia 18/11/2026 às 14h00m**, no SITE do Leiloeiro: **www.colodeteleiloes.com.br**.

1.2 - Não havendo arrematação no Primeiro Leilão Público, será realizado o Segundo Leilão Público, que terá seu encerramento de forma **ELETRÔNICA (ONLINE)** no **dia 19/11/2026 às 14h00m**, no SITE do Leiloeiro: **www.colodeteleiloes.com.br**.

1.3 - Na hipótese das datas designadas nos itens 1.1 e 1.2 caírem em dias não úteis, feriados nacionais, estaduais ou municipais, o respectivo leilão realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente.

2 - DO OBJETO DO LEILÃO

2.1 - **a) Casa residencial de n° 15-fundos**, da rua Alberto Braune, nº 15 Fundos, Centro, Nova Friburgo-RJ, e o domínio útil do respectivo terreno, foreiro à Municipalidade, com a área de 185,74m², terreno esse com a largura total de 7,40m; e com 25,10m desde a linha de fundos onde divide com propriedade do Dr. Feliciano Benedicto da Costa, até 2,30m a quem da fachada da referida casa, limitando pelo lado direito com herdeiros de Jorge Abbud e, pelo esquerdo, com herdeiros de Domingos Lomônaco em ambos os casos com a medida já citada de 25,10m, gozando este imóvel do direito a uma servidão de passagem já existente que dá acesso a rua Alberto Braune. Inscrição Municipal nº 00036.00015.002-8. Matrícula 8498, Cartório 4º Ofício de Registro de Imóveis de Nova Friburgo-RJ. **b) Domínio útil de um terreno**, foreiro à Municipalidade, sem benfeitorias, oriundo de desmembramento, designado por área "1-B", situada na Estrada RJ-130, situado

na Avenida Antônio Mario de Azevedo, nº 368, Área 1-B, Bairro Duas Pedras, Nova Friburgo-RJ, com a superfície de 2.202,00m², medindo 32,00m de testada para a referida Estrada RJ-130; 33,50m de largura na linha dos fundos, onde confronta com uma servidão de passagem e com parte da área "2-A"; 64,30m de extensão de frente a fundos, confrontando com a área "5"; e fechando o perímetro, em três segmentos de 4,20m no chanfro da área "1-A" com a RJ-130; 58,50m de extensão de frente a fundos, confrontando com a área "1-A"; e, 5,90m também no chanfro para a mesma área "1-A". Inscrição Municipal nº 05102.00368.000-3. Matrícula 15662, Cartório 4º Ofício de Registro de Imóveis de Nova Friburgo-RJ.

2.2 - Ônus - AV-26-8498 e AV-20-15662, Averbação Premonitória Processo nº 4010791-43.2026.8.26.0003, 5ª vara cível de Jabaquara-SP.

3 - DO PREÇO MÍNIMO E DA FORMA DE PAGAMENTO

3.1 - O preço mínimo de venda do imóvel descrito no Item 2.1 no **Primeiro Leilão Público** será de **R$10.146.000,00 (dez milhões e cento e quarenta e seis mil reais)**, admitindo-se lances somente para pagamento em Reais (R$), à vista ou parcelado nas condições do ITEM 6.3 do Edital.

3.2 - O preço mínimo de venda do imóvel descrito no Item 2.1 no **Segundo Leilão Público** será de **R$11.897.418,22 (onze milhões, oitocentos e noventa e sete mil, quatrocentos e dezoito reais e vinte e dois centavos)**, em conformidade com o § 2º do art. 27 da Lei 9.514/97 (lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem), incluindo os valores dos débitos e despesas legais calculados na forma da Lei nº 9.514/97, Lei nº 10.931/04 e contratuais, admitindo-se lances somente para pagamento em Reais (R$), à vista ou parcelado nas condições do ITEM 6.3 do Edital.

3.3 - Conforme os §§ 4º e 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação, a Cooperativa Fiduciária ficará investida na livre disponibilidade dos imóveis e exonerada da obrigação de entregar ao fiduciante a importância que sobejar.

3.4 - Conforme o Artigo 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/97, até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao FIDUCIANTE o direito de preferência para adquirir os imóveis por preço correspondente ao valor da dívida, acrescidas das despesas legais e contratuais, acrescidas da comissão do Leiloeiro, que deverá ser exercida diretamente com o leiloeiro, através do seu e-mail: sac@colodeteleiloes.com.br.

4 - DOS PARTICIPANTES

4.1 - 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**.**

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

4.3 - 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 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.

4.4 - 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.

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

4.6 - 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, e então proceder à liberação ou não liberação do usuário para participar do Leilão.

5 - DAS CONDIÇÕES E ESTADO DE OCUPAÇÃO

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

5.2 - 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.

6 - DOS PAGAMENTOS RELATIVOS À ARREMATAÇÃO

6.1 - O arrematante deverá pagar, no ato do leilão, o valor da **comissão do leiloeiro, correspondente a 5,00% (cinco por cento) do lance vencedor**, diretamente ao Leiloeiro Público Oficial.

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

6.3 - 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 6.4 e 6.5 deste edital.

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

a) **Sinal** correspondente a **40,00% (quarenta por cento)** do valor da arrematação, a ser paga à vista.
b) **Saldo remanescente**, **dividido em até 96 (noventa e seis) 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.**

6.5 - 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.

6.6 - 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.

6.7 - 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 6.6 e 10 deste edital.

6.8 – 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.

6.9 – 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.

6.10 - Caso o arrematante incorra nas situações previstas nas cláusulas 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 10.1.1, 10.1.2 e 10.1.3, os imóveis serão levados a novo leilão, nos moldes da Lei nº 9.514/97, sem direito das devoluções do valor pago a título de sinal e do valor referente à comissão do leiloeiro.

7 - DOS AUTOS DO LEILÃO

7.1 - 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.

8 - DA HOMOLOGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RESULTADO OFICIAL

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

9 - DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

9.1 - 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.

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

9.3 - Serão de responsabilidade do adquirente:

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

9.3.2 - 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.

9.3.3 - Apresentação junto à CREDORA/FIDUCIÁRIA da Escritura Pública ou do Contrato de Venda e Compra devidamente registrada.

9.3.4 - Será de inteira responsabilidade do ARREMATANTE, a reintegração de posse dos imóveis adquiridos, que estejam ocupados pela EMITENTE DEVEDORA / DEVEDORES SOLIDÁRIOS ou outro ocupante, ficando isenta a CREDORA/FIDUCIÁRIA de qualquer encargo, na forma do art. 30 da Lei nº 9.514/97.

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

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

10 - DA MULTA

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

10.1.1 - Desistência.

10.1.2 - Não cumprimento do prazo para pagamento.

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

11 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1 - Nenhumas diferenças porventura comprovadas 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.

11.2 - 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.

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

11.4 - Não reconhecerá a CREDORA/FIDUCIÁRIA quaisquer reclamações de terceiros com quem venha o arrematante a transacionar os imóveis objeto dos leilões.

11.5 - Os leilões não importam necessariamente em proposta de contrato por parte da CREDORA/FIDUCIÁRIA, 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.

11.6 - 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 Primeiro e Segundo Leilões Públicos e Notificação", bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.

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

11.8 - A CREDORA/FIDUCIÁRIA prestará aos interessados os esclarecimentos adicionais necessários ao perfeito entendimento das condições de venda.

11.9 - 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.

11.10 - O presente Edital será publicado na forma da Lei 9.514/97, ficando desde já, a **EMITENTE DEVEDORA:** LWAC Mercearia Ltda. **GARANTIDORAS FIDUCIANTES:** Isabela Ribeiro de Azevedo e Isadora Foeppel Ribeiro de Carvalho. **AVALISTAS:** Elaine Foeppel Ribeiro de Carvalho, Adauto Ribeiro, Anna Lucia Ribeiro de Azevedo, Mavio Celio Gouveia de Azevedo, Credores e Terceiros Interessados, NOTIFICADOS do local, dia e hora dos leilões.

11.11 - 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, 16 de outubro de 2026.

MAURO COLODETE
Leiloeiro Público Oficial
Matrícula JUCEES 051/2006