



EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL E NOTIFICAÇÃO

Matrículas nº 41.048 e 41.027 | CCB nº 2023140338 | Leilão eletrônico-ON LINE

JEFFERSON ADRIANO COSTA, Leiloeiro Oficial, JUCEPAR nº 20/325-L, autorizado pela **UNIPRIME PIONEIRA COOPERATIVA DE CRÉDITO**, CNPJ nº 01.286.361/0001-09, com sede na Rua Souza Naves, nº 279, Centro, Toledo/PR, faz saber que realizará leilão público eletrônico dos imóveis abaixo, em decorrência da execução da garantia fiduciária da CCB nº 2023140338, emitida em 15/06/2023, nos termos da Lei nº 9.514/1997 e das condições seguintes. **DEVEDORA, GARANTIDORES E REPRESENTAÇÃO.**

SANTOS LIVRARIA E CONTABILIDADE LTDA., CNPJ nº 13.319.813/0001-90, emitente, fiduciante, interveniente, devedora solidária e garantidora, com sede na Rua Pinheiro Machado, nº 1811, sala 13, Centro, Caxias do Sul/RS, CEP 95020-171, representada pela sócia **RAQUEL VIVIANE BOFF**, solteira, médica, CPF nº 491.223.200-09, RG nº 4042195182 SJS, também interveniente, devedora solidária e garantidora, residente na Rua Vicente Tisatto, nº 1774, apartamento 201, Bairro Madureira, Caxias do Sul/RS, CEP 95040-560. **OLGA SALETE DAVID**, Sócia Administradora, portadora do CPF 194.197.080-04, residente a Rua Antonio Boler, Nº 79, apartamento 102 Edifício Giardino de Imigranti, Petrópolis, Caxias do sul RS CEP 95070-440. **DATAS, LOCAL E VALORES.** Oferta conjunta da sala e do box, em Primeiro leilão: **09/11/2026, às 9:30h**, com lance mínimo de **R\$ 292.000,00**, correspondente ao valor fixado na cláusula 16 da CCB (sala: R\$ 254.000,00; box: R\$ 38.000,00). Não havendo arrematação, **segundo leilão: 23/11/2026, às 9:30h**, com lance mínimo de **R\$ 150.000,00**, informado pela comitente. Ambos exclusivamente em www.jacleiloes.com.br, mediante cadastro e habilitação, horário de Brasília. **IMÓVEIS.** Matrículas do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul/RS, Condomínio Gemini I e II, Bloco Gemini I, Rua Pinheiro Machado, nº 1811, Centro, Caxias do Sul/RS. **Matrícula 41.048: Sala nº 13**, no 4º pavimento ou 1º andar; área privativa 59,84 m², comum 18,0806 m², real de construção 77,9206 m², equivalente de construção 75,6676 m² e ideal de terreno 12,619529 m². **Matrícula 41.027: Box nº 25**, no segundo subsolo; área privativa 12,50 m², comum 25,4470 m², real de construção 37,9470 m², equivalente de construção 19,5054 m² e ideal de terreno 6,145657 m². Edificação sobre os lotes 04 e 13, quadra 30, setor 08, zona 44, terreno de 1.089 m². Descrições e confrontações integrais conforme as matrículas. **REGISTROS E CONSOLIDAÇÃO.** Garantia fiduciária registrada em 23/06/2023, no R-13 da matrícula 41.048 e no R-11 da matrícula 41.027. Consolidação em favor da credora em **08/10/2026**, pela AV-16 da matrícula 41.048 e AV-14 da matrícula 41.027, protocolo nº 349.829, de 05/10/2026. Valores de transação registrados: R\$ 50.595,97 e R\$ 7.567,01, respectivamente, distintos das bases de ITBI, de R\$ 233.000,00 e R\$ 35.000,00. Certidões emitidas em 13/10/2026. **PAGAMENTO E DESPESAS.** Preço à vista, até 48 horas após a arrematação. Comissão do leiloeiro de 5% sobre a arrematação, paga pelo adquirente separadamente do preço. ITBI da aquisição, emolumentos de transferência e demais encargos de aquisição legalmente devidos correrão por conta do adquirente. Débitos anteriores de IPTU e condomínio serão quitados pela comitente credora, conforme condições deste edital. Transferência em até 60 dias da arrematação, observadas as exigências registras. **OCUPAÇÃO E VISITAÇÃO.** Situação de ocupação: Se ocupados, caberão ao adquirente as providências e despesas para obtenção da posse pelos meios legais. Visitas e informações pelo site do leiloeiro. A aquisição compreende as unidades e suas frações ideais conforme os registros. **COMUNICAÇÕES E DIVULGAÇÕES.** As datas, horários e endereço eletrônico dos leilões serão comunicados à devedora e, quando cabível, aos terceiros fiduciantes, nos endereços contratuais, inclusive eletrônicos, com comprovação do envio, nos termos do art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/1997. O edital não dispensa essas comunicações. **DIREITO DE PREFERÊNCIA.** Assegurado ao fiduciante até a data do segundo leilão, pelo preço e encargos do art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997, (saldo devedor R\$ 61.031,08 + custas) mediante solicitação à credora, com ciência ao leiloeiro.

Cascavel/PR, 20 de outubro de 2026

JEFFERSON ADRIANO COSTA

Leiloeiro Oficial - JUCEPAR nº 20/325-L