



Endereço: Rua Terezina, nº 2566, Bairro Recanto Tropical, CEP – 85807-140, Cascavel/PR. (45) 99914-9050
(45) 3224-1432 Email: contato@jacleiloes.com.br

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL E NOTIFICAÇÃO

Matrícula nº 26.022 | CCB nº 2023140755 | Leilão eletrônico

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 do imóvel abaixo, em execução da garantia fiduciária da CCB nº 2023140755, emitida em 06/12/2023 por **ALM ATACADISTA E DISTRIBUIDORA LTDA.**, CNPJ nº 43.409.716/0001-50, com sede na Rua Professor José Nicoletti, nº 1054, São José, Caxias do Sul/RS, CEP 95043-640, representada pelo sócio administrador **ELVIS TISOTT**, CPF nº 583.422.220-04, solteiro, empresário, residente na Rua Marcelino Ramos, nº 1240, São Caetano, Caxias do Sul/RS, também interveniente, devedor solidário e garantidor; e tendo como interveniente, devedora solidária e terceira fiduciante **ROCHELE DA SILVA ARAUJO**, CPF nº 033.242.940-70, solteira, administradora de empresas, residente, conforme a CCB, na Rua Beco José Paris, nº 411, ap. 225, bloco 7, Sarandi, Porto Alegre/RS, nos termos da Lei nº 9.514/1997 e das condições seguintes.

DATAS, LOCAL E VALORES. Primeiro leilão: **09/11/2026, às 9h30**, com lance mínimo de **R\$ 2.488.567,42**, correspondente à base de cálculo do ITBI da consolidação, conforme AV-14. Não havendo arrematação, segundo leilão: **23/11/2026, às 9h30**, com lance mínimo informado de **R\$ 2.571.973,86** + custas, ambos exclusivamente on-line, em www.jacleiloes.com.br, mediante prévio cadastro e habilitação, horário de Brasília. O segundo leilão ficará sem efeito se houver arrematação no primeiro.

IMÓVEL. Matrícula nº **26.022** do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Cachoeirinha/RS, CNM 100131.2.0026022-84: terreno urbano, descrito no registro como sem benfeitorias, lote nº 21, quadra B, loteamento Parque Brasília, Cachoeirinha/RS, no quarteirão formado pela Av. Flores da Cunha, Ruas Esperança e Flácio Jardim e Av. Alberto Bins, com área de **354,90 m²**. Mede 5,00 m de frente à Rua Esperança e 7,00 m de frente à Av. Flores da Cunha, lado par; fundos de 11,30 m, confrontando com parte do lote nº 04 e todo o lote nº 05; por um lado, 28,85 m com o lote nº 20; pelo outro, 32,90 m com o lote nº 22. Cadastro municipal nº 1130641. CEP registral 94950-000. Descrição integral conforme matrícula; eventual existência de construções e situação física atual deverão ser verificadas por vistoria.

REGISTROS E CONSOLIDAÇÃO. Alienação fiduciária no R-11, em 13/12/2023, protocolo nº 141.939, de 07/12/2023. Aditivo na AV-12, de 17/09/2024. Propriedade consolidada em favor da Uniprime pela **AV-14, em 07/10/2026**, protocolo nº 156.170, de 22/05/2026. Certidão emitida em 08/10/2026. A regularização registral necessária à transferência será providenciada pela comitente credora. **PAGAMENTO E DESPESAS.** Pagamento integral do preço em até 48 horas após a arrematação. Comissão do leiloeiro de **5%** sobre a arrematação, paga pelo arrematante separadamente do preço. ITBI da aquisição, emolumentos de transferência e demais encargos legalmente devidos pelo adquirente correrão por sua conta. Débitos anteriores de IPTU e condomínio serão de responsabilidade da comitente credora, conforme condições do modelo. Transferência em até 60 dias da arrematação, observadas as exigências legais e registrais. **OCUPAÇÃO E VISITAÇÃO.** Se ocupado, caberão ao adquirente as providências e despesas para obtenção da posse pelos meios legais. Visitas e informações pelo site do leiloeiro. **COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES.** As datas, horários e endereço eletrônico serão comunicados à devedora e à terceira fiduciante nos endereços contratuais, inclusive eletrônicos, quando existentes, com comprovação do envio, conforme art. 27, § 2º-A. Para Rochele, a matrícula indica Beco José Paris, nº **441**, ap. 225, bloco 7, Porto Alegre/RS. **DIREITO DE PREFERÊNCIA.** Assegurado à fiduciante até a data do segundo leilão, pelo preço e encargos do art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997, mediante solicitação à credora, com ciência ao leiloeiro.

Cascavel, 20 outubro de 2026

JEFFERSON ADRIANO COSTA
Leiloeiro Oficial -JUCEPAR