

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÕES PÚBLICOS E NOTIFICAÇÃO

COOPERATIVA DE CRÉDITO SUL-SERRANA DO ESPÍRITO SANTO - SICOOB SUL-SERRANO, com sede na Av. Ângelo Altoé, nº 340, Loja 01, São Pedro, Venda Nova do Imigrante-ES, CNPJ nº 00.815.319/0001-75, conforme Consolidação de Propriedade da matrícula nº 8490, Cartório do 1º Ofício Registro Geral de Imóveis de Lúna-ES, de conformidade com a Lei nº 9514/1997, aqui por diante denominada simplesmente **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, leva ao conhecimento dos interessados que fará realizar Leilões Públicos, 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 99955-5000 e 27 99955-6685, e-mail sac@colodeteleiloes.com.br e site www.colodeteleiloes.com.br, de forma exclusivamente ELETRÔNICA (ONLINE), pela maior oferta, 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 DOS LEILÕES

1.1 - O Primeiro Leilão Público terá seu encerramento realizado de forma **ELETRÔNICA (ONLINE)** no **dia 02/09/2026 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 03/09/2026 às 14h00m**, no SITE do Leiloeiro: www.colodeteleiloes.com.br.

2 - DO OBJETO DOS LEILÕES

2.1 - **UM LOTE DE TERRENO URBANO** de nº 617 da Quadra 001, situado na Avenida Amyntas Osório de Matos, nº 633, Bairro Niterói, Lúna-ES, medindo 12,00m de frente; 12,18m de fundos; 57,87m de lateral direita e 55,50m de lateral esquerda, perfazendo o total de 680,16m², confrontando-se com lotes de n.º 09 e 11. Inscrição Imobiliária nº 01.06.007.014.5001. Matrícula 8490, Cartório do 1º Ofício Registro Geral de Imóveis de Lúna-ES.

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÕES PÚBLICOS E NOTIFICAÇÃO

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\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)**, admitindo-se lances somente para pagamento em Reais (R\$), à vista, 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\$ 1.196.227,92 (um milhão, cento e noventa e seis mil, duzentos e vinte e sete reais, noventa e dois centavos)**, com base nos 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, nas condições do ITEM 6.3 do Edital.

3.3 - 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 o imóvel 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.

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÕES PÚBLICOS E NOTIFICAÇÃO

- **Pessoa Jurídica:** CNPJ, Consolidação Contratual ou Contrato onde conste o sócio administrador, 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 - O imóvel é vendido no estado de ocupação e conservação em que se encontra, cabendo ao eventual interessado diligenciar previamente para visitar o imóvel, sendo de exclusiva responsabilidade do arrematante a adoção das medidas judiciais e/ou extrajudiciais eventualmente necessárias para a imissão na posse, desocupação e regularização da ocupação, correndo por sua conta e risco todas as despesas, custos, tributos, honorários e demais encargos decorrentes.

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 será somente à vista, em moeda corrente, e deverá ser quitada integralmente no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da data da arrematação no leilão.

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÕES PÚBLICOS E NOTIFICAÇÃO

6.4 - O não pagamento da comissão do leiloeiro no ato do leilão, bem como o valor integral da arrematação, 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.

6.5 - Caso o arrematante não pague o preço no prazo estabelecido, não será admitida a sua participação em eventual novo leilão, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nos itens 6.4 e 10 deste edital.

6.6 - Caso o arrematante incorra nas situações previstas nas cláusulas 6.4, 6.5, 10.1.1, 10.1.2 e 10.1.3, o Leiloeiro poderá convocar o segundo licitante com maior lance efetuado, a fim de que este possa optar pela arrematação do bem pelo valor de seu último lance. A aplicação deste artigo não isenta o licitante inadimplente do pagamento de multa, se for o caso, a ser determinada pelo juízo, e, da responsabilização civil e criminal, nos termos do art. 335 do Código Penal, além da comissão do Leiloeiro.

6.7 - Caso o arrematante incorra nas situações previstas nas cláusulas 6.5, 6.6, 10.1.1, 10.1.2 e 10.1.3, e o segundo licitante com maior lance, convocado pelo Leiloeiro, não efetue a arrematação do bem, o imóvel poderá ser levado a novo leilão, nos moldes da Lei nº 9.514/97 ou adjudicado pela Credora Fiduciária, a seu exclusivo critério.

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.

7.2 - Posteriormente a esse ato, será emitida também, a Carta de Arrematação pelo leiloeiro, a fim de que o ARREMATANTE realize a transferência da propriedade.

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.

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÕES PÚBLICOS E NOTIFICAÇÃO

9 - DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

9.1 – Caberá ao arrematante, promover a transferência da propriedade do imóvel, no prazo de até 30 dias corridos após a realização do Leilão Público.

9.2 - Serão de responsabilidade do adquirente:

9.2.1 - Todas as despesas necessárias à transferência da propriedade e seu registro, incluindo eventual escritura pública.

9.2.2 - A iniciativa de necessária transferência da propriedade e registro, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, ITBI, impostos, emolumentos, registros, averbações, etc.

9.2.3 - Apresentação junto à CREDORA/FIDUCIÁRIA da comprovação da transferência da propriedade devidamente registrada.

9.2.4 - Será de inteira responsabilidade do ARREMATANTE, eventual reintegração de posse do imóvel adquirido, que esteja ocupado pelo DEVEDOR ou outro ocupante, ficando isenta a CREDORA/FIDUCIÁRIA de qualquer encargo, na forma do art. 30 da Lei nº 9.514/97.

9.3 - Eventuais débitos condominiais, IPTU, Dívida Ativa, taxas de licenciamento, impostos, contribuições, emolumentos, tarifas de água/esgoto e energia elétrica, encargos relacionados à Secretaria do Patrimônio da União (SPU), tais como foro, taxa de ocupação e laudêmio, bem como quaisquer outros tributos, encargos, taxas, despesas, débitos, multas, atualização monetária, juros, encargos legais e administrativos, ou quaisquer outros valores, vencidos ou vincendos, decorrentes do regime jurídico aplicável ao imóvel, ainda que não expressamente mencionados neste edital, que incidam ou venham a incidir sobre o bem, correrão exclusivamente por conta do arrematante.

9.4 - Despesas com transferência, ITBI, taxas e emolumentos, 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:

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÕES PÚBLICOS E NOTIFICAÇÃO

10.1.1 - Desistência.

10.1.2 - Não cumprimento do prazo para pagamento.

10.1.3 - Caso o ARREMATANTE não efetive a arrematação no prazo previsto no item 6.3 será cobrada pela CREDORA uma multa no valor de 5% do valor do lote, que integrará a execução judicial prevista no item 6.6 do presente.

10.1.4 - Descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas no presente Edital

11 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1 - Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões do imóvel pode ser invocada, 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 - O imóvel é ofertado à venda como coisa certa e determinada (venda “ad-corpus”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital, e será vendido no estado de ocupação e conservação em que se encontra, ficando a cargo do adquirente a sua desocupação, averbação de áreas e/ou regularizações, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes.

11.3 - Na hipótese de o adquirente ser o ocupante do imóvel, será de sua responsabilidade o pagamento relativo do IPTU, INCRA, taxa de marinha 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.

11.4 - Não reconhecerá a CREDORA/FIDUCIÁRIA quaisquer reclamações de terceiros com quem venha o arrematante a transacionar o imóvel objeto da licitação.

11.5 - A licitação não importa 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.

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÕES PÚBLICOS E NOTIFICAÇÃO

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.

11.09 - 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 99955-5000 e 27 99955-6685 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 nº 9.514/1997, considerando-se, para todos os efeitos legais, desde já **NOTIFICADOS** acerca da realização dos leilões, com indicação do local, data e horário de sua realização, os seguintes interessados:

a) Emitentes Devedores: RAFAR Esquadrias de Madeiras Ltda, Ronaldo Amorim Nunes, Fabio Amorim Nunes, Rodrigo Amorim Nunes e R.A.F.R. Indústria e Comércio de Esquadrias Ltda.

b) Garantidora Fiduciante: RAFAR Esquadrias de Madeiras Ltda.

c) Demais Interessados: Avalistas, credores, cônjuges ou companheiros, sucessores, eventuais ocupantes do imóvel e quaisquer terceiros que possuam interesse jurídico sobre o bem objeto da alienação fiduciária, ainda que não tenham sido expressamente nominados neste Edital.

11.11 - Para dirimir qualquer questão que decorra direta ou indiretamente deste Edital, fica eleito o foro da cidade de Venda Nova do Imigrante, Estado do Espírito Santo.

Venda Nova do Imigrante/ES, 11 de agosto de 2026.

MAURO COLODETE
Leiloeiro Público Oficial
Matrícula JUCEES 051/2006