E D I T A L
DE PRIMEIRA E SEGUNDA PRAÇA DE LEILÃO E NOTIFICAÇÃO

ROMUALDO PANDOLFO, Leiloeiro Público Oficial, matriculado junto a Jucesp sob nº 1.201, devidamente autorizado pelo Comitente **COOPERATIVA DE CRÉDITO COCRE – SICOOB COCRE** – CNPJ 54.401.286/0001-46, nos termos da CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO – CCB LIMITE GUARDA-CHUVA nº 821651, datada de 12/11/2024, e das CCBs derivadas nº 836190 e nº 837519, ambas datadas de 19/12/2024, nas quais figuram como **DEVEDOR / GARANTIDOR FIDUCIANTE: LEANDRO JOSE ROSOLEN**, CPF 303.187.318-XX; e **AVALISTA: JOSÉ IRINEU ROSOLEN**, CPF 129.976.508-XX, e seu cônjuge **ELZA ANDREETTA ROSOLEN**, CPF 255.939.668-XX; faz saber que levarão a PÚBLICO LEILÃO, exclusivamente na modalidade on-line, pelo site www.totalleiloes.com.br, bem como pelo Superbid Exchange, pelo princípio da ampla publicidade, de acordo com os termos da Lei n° 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, em **1º LEILÃO** a ser realizado no dia 19/11/2026 a partir das 11:30:00 (horário de Brasília/DF) pelo valor de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e em **2º LEILÃO** dia 23/11/2026 a partir das 11:30:00 (horário de Brasília/DF) pelo valor da dívida conforme Art. 27, §2º lei 9.514/97 equivalente a R$ 693.069,56 (seiscentos e noventa e três mil, sessenta e nove reais e cinquenta e seis centavos), cumprindo a exigência legal do Art. 27, §2º -A, lei 9.514/97, o imóvel com a propriedade consolidada em nome da Credora, a seguir descrito: Imóvel matrícula 33.164 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Pirassununga/SP: Um lote de terreno sob o nº 13 (treze), da quadra “A”, do loteamento denominado “JARDIM QUINTA DAS FLORES”, situado na cidade de Pirassununga/SP (cadastro municipal nº 6887.096.001.013.00-2), com frente para a Rua Lisianto, medindo 14,00 metros na frente, confrontando com a citada rua; do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, mede 28,00 metros, confrontando com o lote nº 12; do lado direito mede 28,00 metros, confrontando com o lote nº 14; na face dos fundos mede 14,00 metros, confrontando com o lote nº 4, perfazendo a área total de 392,00 metros quadrados. Conforme laudo de avaliação, o terreno contém uma casa residencial (Rua Lisianto, nº 337) com área construída aproximada de 217,03m², não averbada na matrícula. Constam da matrícula restrições urbanísticas e de utilização do loteamento (AV.01), conforme melhor descrito na matrícula nº 33.164.

OBS: Imóvel Ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97.

- A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que os imóveis se encontram, e eventual irregularidade ou necessidade de averbação de construção, ampliação ou reforma, será objeto de regularização e os encargos junto aos órgãos competentes por conta do adquirente.

- EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES DE USO DOS IMÓVEIS - O comprador deverá se cientificar previamente das restrições impostas aos imóveis pelas legislações municipal, estadual e federal, no tocante ao uso do solo ou zoneamento, preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar em decorrência da arrematação, não sendo o vendedor responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.
- OS IMÓVEIS SERÃO VENDIDOS NA SITUAÇÃO FISCAL EM QUE SE ENCONTRAM PERANTE OS ÓRGÃOS PÚBLICOS, sendo obrigação do comprador promover as regularizações de qualquer natureza que se fizerem necessárias e cumprir, sob suas exclusivas expensas, todas as exigências de Cartórios ou de Repartições Públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis. O vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento (construção ou reforma) não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como por quaisquer outros ônus, providências ou encargos.
- RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR: Será de responsabilidade do comprador: (i) o levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA; (ii) a verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver; (iii) débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no Registro de Imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive Cartórios de Registro de Imóveis; (iv) quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá à unidade condominial" (construção não averbada), por eventual exigência do Registro de Imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção; (v) todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso; (vi) o cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos, e (vii) o levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, no caso de imóveis integrantes de condomínios edilícios
- CERTIDÕES - É de responsabilidade dos interessados em arrematar os imóveis apregoados a obtenção das certidões em nome do vendedor e da situação dos imóveis junto aos órgãos públicos. As matrículas dos imóveis serão anexadas ao evento. Nos casos em que a matrícula disponibilizada esteja desatualizada, caberá exclusivamente ao interessado a obtenção da matrícula atualizada.

- ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA - O vendedor se compromete a outorgar ao comprador Escritura Definitiva de Venda e Compra no prazo de 30 dias após a comprovação do pagamento do valor da arrematação. Caberá ao vendedor a escolha do Tabelião de Notas responsável pela lavratura da Escritura. Outorgada a Escritura Definitiva de Venda e Compra, o comprador deverá apresentar ao vendedor, no prazo de até 60 dias, (i) cópia da matrícula do imóvel adquirido com o registro da Escritura Definitiva de Venda e Compra, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do vendedor, e (ii) comprovante da substituição do contribuinte perante a Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio, se o caso. A inobservância do prazo indicado, facultará ao vendedor cobrar de imediato do comprador multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do presente instrumento, e atualização monetária em conformidade com a variação “pro-rata-die” do IGP-M/FGV, se positiva, (utilizada com um mês de defasagem), ocorrida desde a data da infração até a data do efetivo pagamento, além de juros de 1% ao mês, mês ou fração. Caso haja qualquer pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra, o vendedor celebrará com o comprador Instrumento Particular de Venda e Compra quitado, comprometendo-se o vendedor a outorgar a Escritura Definitiva de Venda e Compra assim que concluídas as regularizações e providências que se fizerem necessárias.
- A venda será feita mediante pagamento à vista.
- As despesas relativas à Comissão de Leiloeiro (5%), encargos administrativos, Registro, IPTU, ITBI, e demais Impostos e Taxas correrão por conta do arrematante.
- O responsável pelo pagamento dos tributos, débitos de condomínio (se o caso), incidentes sobre os imóveis apregoados e relativos a períodos anteriores à data da arrematação é de responsabilidade do arrematante que deverão ser realizados até a data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra.
- DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL - Serão de responsabilidade do comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, ainda que em nome do vendedor. O comprador assumirá integralmente todas as responsabilidades advindas das benfeitorias existentes no imóvel arrematado, averbadas ou não em registro imobiliário, notadamente quanto a despesas, tributos, taxas e contribuições de qualquer natureza, inclusive eventual retificação de área, ficando o vendedor desobrigado para todos os fins e efeitos de direito de todos os atos que visem a sua regularização.
- O devedor possui preferência de compra até a realização do segundo leilão ou até a arrematação em primeiro leilão, sendo que, exercendo esse direito deverá pagar todas as despesas bem como a comissão do leiloeiro no montante de 5% do valor da recompra.

- O Pagamento dos valores da arrematação bem como da Comissão do Leiloeiro deverão ser realizados por meio de depósito ou transferência em Conta Corrente informados pelo Leiloeiro em até 48 horas após a realização do Leilão.
- O Arrependimento da Arrematação obrigará o Arrematante desistente ao pagamento da Comissão do Leiloeiro (5%) mais multa de 20 %, sobre o valor da avaliação do imóvel, e ficará sujeito a sanções legais, cíveis e criminais.
- O imóvel acima teve sua redação resumida, autorizada pela Lei Federal nº 7433/85.
- O Leiloeiro, acha-se habilitado a fornecer aos interessados informações pormenorizadas sobre o imóvel, objeto deste Edital de Primeiro e Segundo Público Leilão e de Notificação.
- Caso haja arrematante a Ata de Arrematação, será firmada em até 15 dias da data do leilão.
- No caso de não ser realizado o Leilão Público na data acima designada por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente com mesmo horário, para a sua realização.
- PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS - No caso de ações judiciais relativas aos imóveis arrematados, distribuídas antes ou depois da arrematação, com decisões transitadas em julgado que invalidem a consolidação da propriedade e/ou anulem a arrematação do imóvel pelo comprador e/ou os leilões públicos promovidos pelo vendedor e/ou a adjudicação em favor do vendedor, conforme o caso, o Vendedor responderá, em regra, pela evicção de direitos, excetuados os casos em que haja expressa menção das restrições, irregularidades, ocupação e ações judiciais no Edital, Anexos e materiais de divulgação, ocasião em que o Arrematante assume os riscos da aquisição nos termos do art. 448 do Código Civil e da cláusula abaixo. Em caso de evicção (perda da coisa por força de sentença judicial transitada em julgado), a responsabilidade do Vendedor por evicção será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo Arrematante acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar do pagamento da totalidade do imóvel, se à vista, ou a contar da data do pagamento do sinal e/ou das parcelas efetivamente pagas, se à prazo; (ii) das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo Arrematante referentes ao período anterior à data do Leilão e; (iii) somente para imóvel vendido na condição de ocupado, das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo Arrematante; (iv) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra. Fica esclarecido que, nesta hipótese, o Arrematante não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo Arrematante no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá pleitear direito de retenção. Caso o comprador esteja na posse do imóvel, deverá desocupá-lo em 15 dias a contar da Notificação enviada pelo vendedor ao comprador, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal do vendedor.

- Ao Vendedor é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, documentos do Arrematante para fins de concretização da compra e venda. A não apresentação no prazo estabelecido pelo Vendedor, poderá acarretar, a critério exclusivo do Vendedor e sem quaisquer ônus a este, o automático cancelamento da arrematação.
- A responsabilidade do Leiloeiro é limitada à sua atuação como agente público do comércio encarregado da realização do evento, com fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos imóveis ofertados.
- IMÓVEIS RURAIS - No caso de imóveis rurais, além das condições acima estabelecidas, competirá exclusivamente ao comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou questionamento de qualquer natureza no futuro: i) Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas; ii) Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; iii) Apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido; iv) Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independente da data de seus fatos geradores; v) Elaborar e entregar as declarações de ITR, perante a Receita Federal e pagar o Imposto Territorial Rural respectivo; vi) Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como, servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; vii) Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; viii) Cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis aos imóveis, no tocante à restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel, e ix) Providenciar o Cadastro Ambiental Rural – CAR exigido pela Lei 12.651/2012. O vendedor não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo.
- IMÓVEIS FOREIROS - No caso de imóvel foreiro ou situado em terreno de marinha, exceto se previsto de forma diversa na descrição detalhada do lote, será de responsabilidade do comprador efetuar o pagamento de taxa de aforamento, obter autorização(ções) para transferência do domínio útil e recolhimento do(s) laudêmio(s), a partir da data da realização do evento, de modo a possibilitar a lavratura da competente Escritura Definitiva de Venda e Compra do imóvel. O disposto acima se aplica ainda que a condição de foreiro seja

verificada após a aquisição do imóvel. O vendedor auxiliará o comprador caso este comprovadamente não logre êxito na obtenção das mencionadas certidões e guias de recolhimento.
- ATENÇÃO: Para participar dos leilões/praças, os interessados deverão cadastrar-se com antecedência no mínimo de 2h antes, pelo site do leiloeiro, bem como aceitar as condições de venda para que participem da hasta. Informações através do Fone: (19) 3927-4210 e/ou e-mail: contato@totalleiloes.com.br.
- Publicações em jornal nas datas de 12, 13 e 14 de novembro de 2026. Pelo presente, fica(m) intimado(s) e notificado(s) acerca das datas dos Leilões Primeira e Segunda Praça caso não tenham sido por outro meio o Emitente(s)/Devedor(s), Avalista e Garantidor Fiduciante (bem imóvel) acima descritos.
As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

ROMUALDO PANDOLFO, Leiloeiro Público Oficial, Jucesp sob nº 1.201