# EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÕES PÚBLICOS E NOTIFICAÇÃO

**COOPERATIVA DE CREDITO SUL DO ESPIRITO SANTO – SICOOB SUL**, com sede na Avenida Doutor Aristides Campos, nº 355, bairro Basiléia, Cachoeiro de Itapemirim-ES, CEP 29302-801, portadora do CNPJ 32.467.086/0001-53, conforme Consolidação de Propriedade da Matrícula 10.277, Cartório 4º Ofício de Justiça de Campos dos Goytacazes-RJ, 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 07/12/2026 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 09/12/2026 às 14h00m**, no SITE do Leiloeiro: **www.colodeteleiloes.com.br**

## 2 - DO OBJETO DOS LEILÕES

2.1 - **Uma área de terras** desmembrada do imóvel denominado Sítio São Domingos e São Manoel, situado no 2º distrito de Campos dos Goytacazes-RJ, medindo dita **área 95.257,24m²**, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice LAR-M-0009, situado em ponto de intersecção entre o Sítio São Domingos e São Manoel e o Loteamento Moradas de Donana, deste segue, com azimute 344º58'04" e distância de 78,00m até o vértice LAR-M-0010, confrontando-se à esquerda com terras do Sítio São Domingos e São Manoel; deste segue, em arco de curva e distância de 174,60m até o vértice LAR-M-0011, confrontando-se à esquerda com terras do Sítio São Domingos e São Manoel; deste segue, com azimute 345º31'13" e distância de 30,00m até o vértice LAR-M-0012, confrontando-se à esquerda com terras do Sítio São Domingos e São Manoel; deste segue, com azimute 74º51'06" e distância de 226,48m até o vértice LAR-M-0013, confrontando-se à esquerda com terras do Sítio São Domingos e São Manoel; deste segue, com azimute 100º06'49" e distância de 224,39m até o vértice LAR-M-0007, confrontando-se à esquerda com terras da Fazenda Partido; deste segue, com azimute 189º57'44" e distância de 109,30m até o vértice LAR-M-0008, confrontando-se à esquerda com o Canal

Coqueiros; deste segue, com azimute 255º17'58" e distância de 522,20m até o vértice LAR-M-0009, confrontando-se à esquerda com Loteamento Moradas de Donana, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação ativa da RBMC de Brasília, de coordenadas E 262569,55 e N 7.586.592,11, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 39 WGr, tendo como datum o SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. INCRA nº 515.035.009.822-4. NIRF nº.4.954.249-4. Matrícula 10.277, Cartório 4º Ofício de Justiça de Campos dos Goytacazes-RJ.

## 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$33.400.000,00 (trinta e três milhões e quatrocentos mil reais)**, admitindo-se lances somente para pagamento em Reais (R$), 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$16.700.000,00 (dezesseis milhões e setecentos mil reais)**, com base nos valores dos débitos e despesas legais calculados na forma da Lei nº 9.514/97, Lei nº 10.931/04 e contratuais, admitindo-se lances somente para pagamento em Reais (R$), à vista 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 do imóvel 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 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.
- **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 Leilão, no estado de ocupação e conservação em que se encontram.

5.2 - O imóvel encontra-se **OCUPADO**, fato do qual o arrematante toma ciência inequívoca e prévia, declarando-se satisfeito com as condições de venda divulgadas no edital. O arrematante assume, de forma integral, irrevogável e exclusiva, todos os ônus, riscos, custos e responsabilidades decorrentes da desocupação do imóvel, inclusive ações judiciais de reintegração de posse, despejo, honorários advocatícios, custas processuais, indenizações, taxas cartorárias e quaisquer encargos acessórios, os quais ocorrerão exclusivamente às suas expensas, isentando o LEILOEIRO e a CREDORA FIDUCIÁRIA de qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária a esse título, presente ou futura**.**

## 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) Entrada correspondente a 30,00% (trinta por cento) do valor da arrematação, a ser paga à vista.
b) Saldo remanescente, dividido em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pela taxa de 1,80% a.m.

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 admitida a sua participação em eventual novo leilão, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nos itens 6.6 e 10 deste edital.

6.8 - Caso o arrematante incorra nas situações previstas nas cláusulas 6.6, 6.7, 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.

6.9 - Caso o arrematante incorra nas situações previstas nas cláusulas 6.6, 6.7, 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 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.

## 9 - DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

9.1 - Caso a arrematação seja efetuada para pagamento à vista, a transferência da propriedade 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 SUL realizará o contrato necessário para a consolidação do negócio.

9.3 - Serão de responsabilidade do adquirente:

9.3.1 - Todas as despesas necessárias à transferência da propriedade e seu registro.

9.3.2 - A iniciativa 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, etc.

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

9.3.4 - Será de inteira responsabilidade do ARREMATANTE, a 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.

**9.4 - Eventuais débitos, inclusive condominiais, IPTU, Dívida Ativa, laudêmio, taxa de foro, taxa de ocupação, taxas de licença, taxa de bombeiros, impostos, ITR, INCRA, emolumentos incidentes sobre o bem, tarifas de água/esgoto e energia, 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, 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 - 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 encontram, 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 - Sobre o imóvel objeto do presente leilão existem construções/edificações fisicamente implantadas, as quais não se encontram averbadas nas respectivas matrículas imobiliárias, devendo o arrematante estar ciente de que a descrição constante da matrícula corresponde à situação registral do imóvel, não refletindo necessariamente sua atual situação física. O imóvel é alienado no estado de conservação e ocupação em que se encontram, cabendo ao interessado, antes da apresentação de lance, realizar as diligências que entender necessárias quanto às características, dimensões, estado, regularidade e situação jurídica das construções existentes.**

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

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

11.6 - 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.

11.7 - 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.

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

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

11.10 - 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 28 99955-5000 e 27 99955-6685 ou ainda através do e-mail sac@colodeteleiloes.com.br e site www.colodeteleiloes.com.br.

11.11 - O presente Edital será publicado na forma da Lei 9514/97, ficando desde já, os **EMITENTES DEVEDORES:** Construtora Avenida Ltda e Ari Pessanha Monteiro; **GARANTIDORA FIDUCIANTE:** Construtora Avenida Ltda; **AVALISTA:** Gustavo Ribeiro Pourbaix Monteiro; Credores e Terceiros Interessados, **NOTIFICADOS** do local, dia e hora dos leilões.

11.12 - 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, 27 de outubro de 2026.

**MAURO COLODETE**
Leiloeiro Público Oficial
Matrícula JUCEES 051/2006