

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 34.235, do Cartório de Registro de Imóveis - 1º e 4º Distritos de Cabo Frio-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 28 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 25/06/2026 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 26/06/2026 às 14h00m**, no SITE do Leiloeiro: www.colodeteleiloes.com.br

2 - DO OBJETO DOS LEILÕES

2.1 - **Apartamento nº 603 do Edifício “ALBATROZ”, situado na Rua Alex Novelino, nº 405, Algodoal, Cabo Frio/RJ**, composto de sala com varanda, três quartos com varandas, suíte com varanda, hall, circulação, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e W.C., com uma área construída de 188,86m², com direito a duas vagas de garagem; inscrição municipal nº 137081-6. Imóvel constituído da Fração Ideal de 0,0625 do domínio útil de uma área de terreno designada como lote nº 02, da Quadra 03 (três), do Loteamento denominado “ALGODOAL”, resultante do remembramento dos lotes 02 e 03, da mesma quadra e loteamento, situado no Primeiro Distrito de Cabo Frio/RJ, e Freguesia

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÕES PÚBLICOS E NOTIFICAÇÃO

de Nossa Senhora d'Assunção, Zona Urbana, Foreira à Prefeitura Municipal de Cabo Frio/RJ, onde está inscrito sob o nº 007102-7, com as dimensões e confrontações seguintes: 30,00m de frente para a Rua Alex Novelino (ex Rua G); 30,00m de fundos confrontando com os lotes nºs 22 e 23; 40,00m na lateral direita confrontando com o lote nº 04; e 40,00m na lateral esquerda confrontando com o lote nº 01, formando uma área de 1.200,00m². Fração Ideal esta, correspondente. Matrícula 34235 do Cartório de Registro de Imóveis - 1º e 4º Distritos de Cabo Frio-RJ. (Imóvel OCUPADO).

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\$2.000.000,00 (dois milhões de 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\$2.994.729,52 (dois milhões, novecentos e noventa e quatro mil, setecentos e vinte e nove reais e cinquenta 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 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

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÕES PÚBLICOS E NOTIFICAÇÃO

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.

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÕES PÚBLICOS E NOTIFICAÇÃO

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.

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÕES PÚBLICOS E NOTIFICAÇÃO

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.

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÕES PÚBLICOS E NOTIFICAÇÃO

9.2 - Caso a arrematação seja efetuada para pagamento parcelado, a SICCOOB 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, 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.

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÕES PÚBLICOS E NOTIFICAÇÃO

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 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.

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.

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÕES PÚBLICOS E NOTIFICAÇÃO

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.

11.9 - 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.

11.10 - O presente Edital será publicado na forma da Lei 9514/97, ficando desde já, a **EMITENTE DEVEDOR / GARANTIDOR FIDUCIANTE**: Armando Vieira Braga e Maria Jose Capelao Rodrigues de Oliveira. **AVALISTAS**: Rafael Armando Capelao Rodrigues Braga, Raquel Patrícia Marantes Rodrigues e Theresa Maria de Almeida Magalhães Pinto, Credores e Terceiros Interessados, NOTIFICADOS do local, dia e hora dos leilões.

11.11 - 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, 14 de maio de 2026.

MAURO COLODETE
Leiloeiro Público Oficial
Matrícula JUCEES 051/2006