

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1º LEILÃO: 26 de novembro de 2026, às 15h00min (horário de Brasília)

2º LEILÃO: 27 de novembro de 2026, às 15h00min (horário de Brasília)

EDUARDO JESUS BORDIGNON, Leiloeiro Oficial, JUCEPAR nº 25/412-L, com escritório na Rua Colombo, 243, Centro, Céu Azul – PR, CEP: 85.840-037, FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiver, que levará a **PÚBLICO LEILÃO**, de modo eletrônico (**ON-LINE**), através da plataforma **www.leilopar.com.br** (local do evento), nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, devidamente autorizada pelo Credor Fiduciário **COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANCA E INVESTIMENTO SOMA PR/SC/SP - SICREDI SOMA**, anteriormente denominada **COOPERATIVA DE CRÉDITO POUPANÇA E INVESTIMENTO PARQUE DAS ARAUCÁRIAS – SICREDI PARQUE DAS ARAUCÁRIAS – PR/SC/SP**, instituição financeira brasileira, sociedade cooperativa, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 82.065.285/0001-03, com sede administrativa na Rua Parigot de Souza, 381, Bairro Bortot, Pato Branco – PR.

TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário n.º C41731677-8 garantida por alienação fiduciária de imóvel, firmada em 14/06/2024, registrada no R-4 da matrícula 38.695 do ofício de registro de imóveis de Caçador-SC.

EMITENTE: XIRUZINHO AUTOMÓVEIS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 934.549.156/0001-48, com endereço na Rua Senador Salgado Filho, 707, Centro, Caçador-PR., CEP: 89.500-205.

FIDUCIANTE: GILBERTO PEPES BETANIN, brasileiro, solteiro, maior, administrador, CPF/MF nº 9004.509.869-77, com endereço na Rua Canoinhas, 370, Bairro Berger, Caçador-SC, CEP: 89.500-320.

OBJETO DO LEILÃO: Matrícula 38.695 (ORI Calador-SC): Terreno urbano com 422,72m² representado pela Gleba 3 da planta do desmembramento do imóvel, situado na Rua Terezina, estando localizado a 109,00 metros da esquina com a Rua Professora Luiza Raizel, nesta cidade de Caçador-SC, dentro das seguintes características e confrontações:.... (conforme matrícula). **Imóvel possui edificação não averbada.**

DATAS DOS LEILÕES: PRIMEIRO LEILÃO, no dia **26 de novembro de 2026, às 15h00min**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$710.000,00 (setecentos e dez mil reais)**, o qual encontra-se atualizado com nova avaliação. Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado para realização do **SEGUNDO LEILÃO** o dia **27 de novembro de 2026, às 15h00min**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$445.557,39 (Quatrocentos e quarenta e cinco mil quinhentos e cinquenta e sete reais e trinta e nove centavos)**, nos termos do art. 27, §2º da Lei 9.514/97.

A Venda será realizada em caráter “ad corpus”, no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, regularização de benfeitorias não averbada na matrícula a cargo do arrematante; Imóvel Ocupado, desocupação a cargo do arrematante.

Será devido o pagamento da comissão ao leiloeiro no importe de 5% sobre o valor da arrematação, seja no primeiro ou segundo leilão, ou no exercício do direito de preferência.

Os interessados em participar do leilão deverão se cadastrar no site **www.leilopar.com.br**, encaminhando a documentação necessária para liberação do cadastro. Após liberação do cadastro deverá se habilitar no anúncio do bem e ofertar lance, com antecedência. Demais condições de participação podem ser verificadas no site indicado ou mediante contato direto pelos canais de atendimento mencionados no site.

O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do preço do imóvel arrematado, à vista, por meio de TED ou PIX, no prazo de 02 (dois) dias a contar do encerramento do leilão. A título de comissão, pagará em igual prazo, à vista, o valor de 5% sobre o lance ofertado/vencedor, a ser pago diretamente ao Leiloeiro da maneira que este indicar, no mesmo prazo.

Nos termos do disposto no parágrafo 2º-B art. 27, da Lei 9.514/97, ao devedor fiduciante é assegurado **exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel** até a data da realização do segundo Leilão. As vendas ficarão, portanto, condicionadas ao não exercício da preferência pelo fiduciante.

Se exercido o direito de preferência pelos fiduciantes para aquisição, este deverá efetuar o pagamento da arrematação até a data da realização do segundo leilão, no valor equivalente ao da sua dívida, somados aos encargos, despesas e demais valores previstos em lei, incluindo também a responsabilidade de pagamento da comissão do leiloeiro, que será no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago.

Se o fiduciante não realizar a aquisição do imóvel em exercício ao seu direito de preferência, nas condições e prazos previstos no presente Edital, considerar-se-á automaticamente a sua desistência quanto a esta faculdade. Nesse caso, havendo lance, o imóvel será vendido para aquele que ofertou maior lance.

Caso haja arrematante em Primeiro ou Segundo Leilão, o auto de arrematação será emitida em até 3 (três) dias úteis, a contar do pagamento do valor pelo Arrematante.

Em caso de desistência ou não pagamento pelo Arrematante do lance vencedor, sem que o comitente e/ou o Leiloeiro tenha dado causa, o Arrematante deverá pagar ao Comitente multa no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate, além da comissão do leiloeiro no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance, valores estes que poderão ser cobrados. Quanto ao bem, poderá ser oportunizado ao segundo colocado, em havendo, o direito de aquisição nas mesmas condições do primeiro colocado (desistente/inadimplente), e na hipótese de não haver outro licitante, ou este não manifestar interesse, considerar-se-á liberado o bem ao comitente como se não tivesse ocorrido lance ou arrematação.

No Primeiro Leilão, o valor do lance mínimo será nos termos do parágrafo 1º, do art. 27 da Lei 9.514/97. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais ou 50% do valor do imóvel.

Correrão por conta do Arrematante todas as despesas e procedimentos relativos à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, impostos, contribuições, registros etc., despesas com regularização e encargos da área construída a maior junto aos órgãos competentes (se houver), bem como a desocupação, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97.

O Vendedor não responde pelas condições físicas do imóvel e nem mesmo por eventuais divergências existentes entre o Imóvel e sua documentação ou débitos tributários, multas ou embargos ambientais, ou qualquer ônus que recaia sobre o imóvel, ficando por conta do Arrematante todas as providências e despesas necessárias aos reparos e às regularizações necessárias, ainda que originadas antes da data do Leilão.

A contar da data de arrematação, o Arrematante responderá por todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, tais como: IPTU, ITR, IBS, CBS, despesas condominiais e contas de consumo, obrigando-se a pagá-los em seus vencimentos ou regularizá-los, mesmo que lançados em nome do Vendedor, de seus antecessores ou de terceiros.

A indenização por evicção (perda da coisa por força de decisão judicial transitada em julgado), em qualquer hipótese, ainda que não conste a existência de referida ação judicial na descrição do lote, será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo Arrematante a título de preço do imóvel, acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar da data do pagamento; (ii) somente para imóvel vendido na condição de ocupado, das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo Arrematante; (iii) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra; (iv) o valor correspondente à correção monetária relativa à comissão do Leiloeiro, considerando o índice IGP-M/FGV desde a data do pagamento, devendo o valor histórico relacionado à mencionada comissão ser restituído diretamente pelo(a) Leiloeiro(a). Fica esclarecido que, na hipótese de evicção, não caberá qualquer outra restituição e 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 do imóvel após a data da aquisição, tais como, exemplificativamente, reformas, pinturas, reparos, manutenções, mobília, pertencas etc., pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

Dentro de 45 (quarenta) dias, contados da outorga da competente escritura de venda e compra, se outorgada, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o Arrematante deverá apresentar ao Vendedor a comprovação do registro do respectivo instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente. Para os casos em que verificada a possibilidade de registro da Carta de Arrematação, o prazo será contado a partir da emissão da respectiva Carta. A inobservância do prazo indicado, facultará ao Vendedor cobrar de imediato do Arrematante 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 datada infração até a data do efetivo pagamento, além de juros de 1% ao mês, mês ou fração.

Ainda, o Arrematante deverá providenciar junto aos órgãos competentes a transferência das contas de consumo, condomínio e IPTU/ITR, e demais cadastros e certificados do imóvel para o seu nome, comprovando essa providência ao Vendedor no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, sendo que referido prazo será contado da data da formalização da escritura. Caso tal obrigação não seja cumprida, é cabível a aplicação, a critério exclusivo do Vendedor, de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do preço de venda do Imóvel, devida até a data da efetiva comprovação perante o Vendedor.

As fotos divulgadas no site do(a) leiloeiro(a) são meramente ilustrativas, recomenda-se que o arrematante vá até o imóvel constatar a localização e sua real situação. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933 e Lei nº 13.138, de 26 de junho de 2015, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Dúvidas ou outras informações no site do leiloeiro: www.leilopar.com.br ou pelos telefones (45) 99112-6065 (45) 99917-4267 e/ou pelo e-mail contato@leilopar.com.br.

ANEXO 01

CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO DO EVENTO

A presente Condição de Venda e Pagamento estabelece as regras para participação dos usuários no evento, as quais deverão ser respeitadas por todos os participantes. No caso de vendedor em Recuperação Judicial, tal informação constará no presente Edital. Neste caso, o evento obedecerá as condições previstas no Plano de Recuperação Judicial deferido pelo MM. Juiz.

Para ofertar lances para a aquisição dos imóveis expostos, os usuários deverão ler, compreender e aceitar integralmente as regras dispostas nas presentes Condições de Venda e Pagamento e obedecer aos termos da legislação em vigor na República Federativa do Brasil. Menores de 18 anos não serão admitidos a participar do evento. Com a aceitação das presentes Condições de Venda e Pagamento, os usuários ficam legal e financeiramente responsáveis pelo uso, atos praticados e pelas ofertas realizadas. Os usuários desde já concordam que a oferta de lances para aquisição de bens ofertados equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra de bem. **Não será permitida a utilização do FGTS, nem de Cartas de Crédito para pagar os imóveis arrematados.**

Caso o usuário não concorde com as regras estabelecidas nas presentes Condições de Venda e Pagamento ficará impedido de participar e ofertar lances no evento.

LEILOEIRO - O Leiloeiro é um agente público do comércio, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos imóveis, conforme dispõe o Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

DATA E HORÁRIO - O evento será realizado na data e horário estipulados no presente edital, considerando-se sempre o horário de Brasília/DF. O horário previsto considera-se para encerramento dos lances e será exibido na página do respectivo lote na plataforma de leilões www.leilopar.com.br.

DÉBITOS - O responsável pelo pagamento dos tributos, débitos de condomínio (se for o caso), água, luz, gás, taxas e multas incidentes sobre os imóveis apregoados e relativos a períodos anteriores à data da arrematação também ficam sob a responsabilidade do arrematante.

DA ATUAÇÃO DO LEILOEIRO: O Leiloeiro, a seu exclusivo critério, poderá recusar ou cancelar qualquer lance, ainda que vencedor, sempre que: (i) não for possível confirmar a identidade do usuário; (ii) não tenha sido ofertado de boa-fé; (iii) não seja fornecida prova de capacidade econômica, quando exigida pela vendedora; (iv) tenha sido realizado com a intenção de manipular o resultado

do evento, ou (v) seja proibido por qualquer legislação aplicável ou caso o usuário venha a descumprir qualquer disposição constante das presentes Condições de Venda e Pagamento. A manipulação do preço de venda dos bens, direta ou indiretamente, por qualquer usuário é estritamente proibida, incluindo a oferta de lances em nome de outra pessoa, ainda que seja na qualidade de representante da pessoa para quem o usuário pretenda vender o imóvel, como também o conluio de usuários compradores e/ou vendedores.

Os usuários poderão ofertar mais de um lance para um mesmo imóvel, prevalecendo sempre o maior lance ofertado. O ofertante é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome. Todos os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. Os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese. O encerramento do período de recebimento de lances para aquisição de cada lote respeitará o cronômetro regressivo indicado no site www.leilopar.com.br. Em caso de atraso no apregoamento dos lotes em função de grande número de ofertas de lances, o Leiloeiro poderá prorrogar o horário de encerramento das ofertas de lances dos demais lotes para poder apregoar todos os lotes.

EXTENSÃO DO PRAZO PARA OFERTA DE LANCES - Caso algum lance seja recebido com o cronômetro regressivo indicando menos de 3 minutos para encerramento da oferta de lances para determinado lote, o prazo para oferta de lances será estendido e o cronômetro retroagirá a 3 minutos. A extensão do período de oferta de lances poderá ocorrer múltiplas e sucessivas vezes até que transcorram 3 minutos sem nenhum lance.

LANCES AUTOMÁTICOS - A qualquer momento durante o período de recebimento de lances, o ofertante poderá programar lances automáticos definindo um limite máximo, de forma que, se outro ofertante cobrir o lance vigente, o sistema automaticamente inserirá um novo lance em seu nome, acrescentando um incremento mínimo fixo e pré-determinado, até o limite máximo definido no lance automático. Os lances automáticos ficarão registrados ocultamente no sistema com a data em que forem programados. Quando um lance manual é ofertado e atinge o valor máximo de um lance automático programado, o sistema não gerará o lance automático em função da existência de lance manual no valor máximo programado.

LANCE VENCEDOR - Declarado vencedor, o lance ofertado equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra do imóvel. Ficando o usuário comprador responsável pelo pagamento e procedimentos seguintes, independentemente de comunicação da por e-mail, telefonema/whats app ou por notificação.

COMISSÃO - Os usuários compradores/arrematantes pagarão comissão ao leiloeiro no importe de 5% sobre o valor de arrematação dos lotes, não estando inclusa esta no valor do lote ou dos lances. Após o pagamento dos valores devidos, deverá o comprador encaminhar os respectivos comprovantes para o email contato@leilopar.com.br.

MODIFICAÇÃO – O Leiloeiro poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços por ela disponibilizados, bem como incluir ou alterar informações dos lotes e leilões.

LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE - 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. O leiloeiro não garante o acesso contínuo e ininterrupto de seus serviços, uma vez que sua operação está sujeita a interferências decorrentes de fatores fora do seu controle, não se responsabilizando por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos usuários por dificuldades técnicas ou falhas na comunicação ou acesso à Internet.

O vendedor declara que é o proprietário dos imóveis, tem o direito de vendê-los e sua venda não viola qualquer lei ou direito de terceiros, sendo o mesmo lícito e disponível. O vendedor responde perante os usuários compradores pela veracidade das informações veiculadas, pela transação de venda e compra, bem como pela transmissão dos imóveis arrematados nas condições ofertadas, responsabilizando-se o leiloeiro pela inclusão de informação divergentes do que fora repassado pelo comitente. O usuário autoriza a compartilhar os dados do seu cadastro para fins de publicidade interna e com os comitentes/vendedores. O Leiloeiro, não se responsabiliza por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre os usuários compradores e o vendedor. O usuário comprador concorda em defender, indenizar e isentar o vendedor, Leiloeiro, por danos de qualquer natureza, a pessoas ou propriedades, causados pelo usuário e/ou seu procurador durante a visita dos imóveis, incluindo honorários advocatícios. O usuário comprador concorda ainda em defender, indenizar e isentar o vendedor e o Leiloeiro, de quaisquer reivindicações, danos ou demandas (inclusive, mas não limitado a, quaisquer danos pessoais, morte ou danos a propriedade sofridos por qualquer terceiro, assim como custas e honorários advocatícios e de peritos), decorrentes de (a) descumprimento, pelo usuário comprador, dos termos e regras das presentes Condições de Venda e Pagamento, (b) uso impróprio, pelo usuário comprador, (c) uso, pelo usuário comprador, de qualquer bem adquirido por meio dos leilões (d) violação, pelo usuário comprador, de qualquer lei ou regulamento aplicável ou dos direitos de terceiros e (e) uso, pelo usuáriocomprador, de quaisquer equipamentos, programas ou procedimentos que interfiram ou prejudiquem o funcionamento do site www.leilopar.com.br.

O usuário que descumprir as presentes Condições de Venda e Pagamento será bloqueado para participados eventos futuros.

DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA E ACEITAÇÃO - Ao cadastrar-se, habilitar-se em lotes e participar de leilões o usuário declara que leu, entendeu e concordou com todos os termos constantes destas Condições de Venda e Pagamento.

Céu Azul-Pr., em 28 de setembro de 2026.