



WERNO KLÖCKNER JÚNIOR
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
JUCEPAR: 660

EDITAL DE LEILÃO / IMÓVEIS

1. **LEILOEIRO OFICIAL/OBJETO DO LEILÃO: WERNO KLÖCKNER JÚNIOR**, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na JUCEPAR 660, autorizado pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO – SICOOB ARENITO PARANÁ / SÃO PAULO**, venderá em leilão público no dia, horário e forma abaixo mencionados os seguintes bens de titularidade da Cooperativa:
 - 1) **Imóvel:** Apartamento nº 305, situado no 3º andar ou 6º pavimento do condomínio denominado Edifício Residencial e Comercial Liberty Residence, situado na Rua Dr. Rui Ferraz de Carvalho, nº 4140, na cidade de Umuarama/PR, possuindo 48,1440 m² de área privativa construída. **Matrícula nº 47.342 do Cartório de Registro de Imóveis – 1º Ofício de Umuarama. (Observação do Avaliador na data de 02/06/2026: Localizado no centro de Umuarama, ao lado da Prefeitura e do Fórum. Endereço: Rua Doutor Rui Ferraz de Carvalho, nº 4140, apto 305, Liberty Residence, Zona 01, Umuarama – PR, CEP: 87501-250). OBSERVAÇÃO: imóvel encontra-se alugado.**
 - 2) **Imóvel:** Lote nº 1-A, da subdivisão do lote nº 01 da Quadra nº 08, do loteamento denominado Jardim Modelo, na cidade de Umuarama/PR, com área de 216,61 m². **Matrícula nº 63.419 do Cartório de Registro de Imóveis – 1º Ofício de Umuarama. (Observação do Avaliador na data de 03/06/2026: Trata-se de lote urbano sem benfeitorias construtivas. Endereço: Rua Augusto Ferreira do Nascimento, s/n, Jardim Modelo, Umuarama – PR, CEP: 87510-560).**
 - 3) **Imóvel:** Lote nº 6-C, da subdivisão do lote nº 06 da Quadra nº 07, do loteamento denominado Jardim Modelo, na cidade de Umuarama/PR, com área de 178,78 m². **Matrícula nº 63.424 do Cartório de Registro de Imóveis – 1º Ofício de Umuarama. (Observação do Avaliador na data de 03/06/2026: Trata-se de lote urbano sem benfeitorias construtivas. Endereço: Rua Alfredo Sibert, s/n, Jardim Modelo, Umuarama – PR, CEP: 87510-560).**
 - 4) **Imóvel:** Lote de terras nº 27-A, da subdivisão do lote nº 27, da Quadra nº 9, do loteamento “Parque Residencial Interlagos”, na cidade de Umuarama/PR, com área de 180,00 m². **(Conforme Av.3: Construção residencial em alvenaria com área total de 126,88 m²). Matrícula nº 37.944 do Cartório de Registro de Imóveis – 2º Ofício de Umuarama. (Observação do Avaliador na data de 02/06/2026: Considerando a impossibilidade de realização de vistoria interna, a área construída foi estimada em 126,88 m², conforme averbação constata na matrícula do imóvel. Endereço: Rua Sergio Zanatto, nº 3841, Loteamento Parque Residencial Interlagos, Umuarama – PR, CEP: 87511-006).**
 - 5) **Imóvel:** Lote nº 01, da Quadra nº 41, da Zona nº 1, na cidade de Umuarama/PR, com área de 542,50 m². **Matrícula nº 2.871 do Cartório de Registro de Imóveis – 1º Ofício de Umuarama. (Observação do Avaliador na data de 30/03/2026: Endereço: Avenida Brasil, nº 4447, Zona 01, Umuarama – PR, CEP: 87501-000).**
 - 6) **Imóvel:** Lote urbano nº 5, da Quadra nº 6, do Condomínio Residencial Porto Camargo, originado da subdivisão da Chácara nº 225 e 231/A – 237, da Unificação das Chácaras nºs 225 e 231/A, da subdivisão das Chácaras nºs 225 e 231; e da Chácara nº 237; do Distrito de Porto Camargo, na cidade de Icaraíma/PR, com área de 375,00 m². **(Conforme Av.2: Localiza-se na Rua Amambaí, nº 395, Icaraíma/PR, CEP: 87532-000). Matrícula nº 10.476 do Cartório de Registro de Imóveis de Icaraíma. (Observação do Avaliador na data de 16/04/2026: Endereço: Rua Amambaí, s/n, Res. Porto Camargo, Icaraíma – PR, CEP: 87530-000).**

- 7) **Imóvel:** Lote urbano nº 10, da Quadra nº 6, do Condomínio Residencial Porto Camargo, originado da subdivisão da Chácara nº 225 e 231/A – 237, da Unificação das Chácaras nºs 225 e 231/A, da subdivisão das Chácaras nºs 225 e 231; e da Chácara nº 237; do Distrito de Porto Camargo, na cidade de Icaraíma/PR, com área de 375,00 m². **(Conforme Av.2: Localiza-se na Rua Ivaí, nº 396, Icaraíma/PR, CEP: 87532-000). Matrícula nº 10.481 do Cartório de Registro de Imóveis de Icaraíma. (Observação do Avaliador na data de 16/04/2026: Endereço: Rua Ivaí, s/n, Res. Porto Camargo, Icaraíma – PR, CEP: 87530-000).**
- 8) **Imóvel:** Lote urbano nº 1, da Quadra nº 7, do Condomínio Residencial Porto Camargo, originado da subdivisão da Chácara nº 225 e 231/A – 237, da Unificação das Chácaras nºs 225 e 231/A, da subdivisão das Chácaras nºs 225 e 231; e da Chácara nº 237; do Distrito de Porto Camargo, na cidade de Icaraíma/PR, com área de 375,00 m². **(Conforme Av.2: Localiza-se na Rua Ivaí, nº 201, Icaraíma/PR, CEP: 87532-000). Matrícula nº 10.486 do Cartório de Registro de Imóveis de Icaraíma. (Observação do Avaliador na data de 16/04/2026: Endereço: Rua Ivaí, s/n, Res. Porto Camargo, Icaraíma – PR, CEP: 87530-000).**
- 9) **Imóvel:** Lote urbano nº 2, da Quadra nº 7, do Condomínio Residencial Porto Camargo, originado da subdivisão da Chácara nº 225 e 231/A – 237, da Unificação das Chácaras nºs 225 e 231/A, da subdivisão das Chácaras nºs 225 e 231; e da Chácara nº 237; do Distrito de Porto Camargo, na cidade de Icaraíma/PR, com área de 375,00 m². **(Conforme Av.2: Localiza-se na Rua Ivaí, nº 215, Icaraíma/PR, CEP: 87532-000). Matrícula nº 10.487 do Cartório de Registro de Imóveis de Icaraíma. (Observação do Avaliador na data de 16/04/2026: Endereço: Rua Ivaí, s/n, Res. Porto Camargo, Icaraíma – PR, CEP: 87530-000).**
- 10) **Imóvel:** Data de terras sob nº 8-B, subdivisão da data nº 08, da Quadra nº 193, do loteamento Jardim da Luz, na cidade de Cruzeiro do Oeste/PR, com área de 262,50 m². **Matrícula nº 21.094 do Cartório de Registro de Imóveis – 1º Ofício de Cruzeiro do Oeste. (Observação do Avaliador na data de 09/12/2025: Uma residência em alvenaria convencional com uma área construída total de 162,80 m², no nível da via pública, ressalta-se que a obra se encontra inacabada, apresentando sinais de interrupção e abandono da construção, com etapas estruturais, de vedação e/ou acabamento pendentes. Endereço: Rua Colombo, nº 101, Centro, Cruzeiro do Oeste – PR, CEP: 87400-000).**
- 11) **Imóvel:** Lote urbano nº 02-A-02 (dois-“A”-dois), da Quadra nº 11 (onze), situado no loteamento Residencial Jacutinga, situado no perímetro urbano da Vila Jacutinga, na cidade de Itaipulândia, Comarca de São Miguel do Iguaçu/PR, com a área de 450,00 m². **Matrícula nº 18.806 do Cartório de Registro de Imóveis de São Miguel do Iguaçu. (Observação do Avaliador na data de 05/06/2026: Trata-se de lote urbano sem benfeitorias construtivas. Endereço: Rua Sabia (Rua H), nº 472, Vila de Jacutinga, Itaipulândia – PR, CEP: 85880-000).**
- 12) **Imóvel:** Lote nº 05, da Quadra nº 02, do loteamento denominado Parque Residencial Itália II, na cidade de Umuarama/PR, com a área de 151,90 m². **Matrícula nº 59.795 do Cartório de Registro de Imóveis – 1º Ofício de Umuarama. (Observação do Avaliador na data de 03/06/2026: Trata-se de lote urbano sem benfeitorias construtivas. Endereço: Rua Antônio Alfredo de Freitas (Proj. A), s/n, Parque Residencial Itália II, Umuarama – PR, CEP: 87510-140).**
- 13) **Imóvel:** Datas de Terras sob nº 7 (sete), da Quadra nº 177 (cento e setenta e sete), na cidade de Cidade Gaúcha/PR, com a área total de 600,00 m². **(Conforme Av.2: Uma construção em madeira com área de 63,00 m² construída no exercício de 1965). Matrícula nº 1.901 do Cartório de Registro de Imóveis de Cidade Gaúcha. (Observação do Avaliador na data de 05/06/2026: Trata-se de lote urbano sem benfeitorias construtivas. Endereço: Travessa Ivorá, s/n, Centro, Cidade Gaúcha – PR, CEP: 87820-000).**
- 14) **Imóvel:** Data de terras sob nº 2, da Quadra nº B-15, do loteamento Jardim Bonfim, na cidade de Mariluz/PR, com a área de 585,00 m². **Matrícula nº 9.322 do Cartório de Registro de Imóveis – 2º Ofício de Cruzeiro do Oeste. (Observação do Avaliador na data de 05/08/2026: Trata-se de galpão industrial com área não averbada estimada em aproximadamente 630,00m². Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel. Endereço: Avenida Marília, nº 36, Jardim Bonfim, Mariluz – PR, CEP: 87470-000).**
- 15) **Imóvel:** Apartamento nº 12, localizado no 1º pavimento ou andar térreo do prédio à Rua Visconde de Cairú, nº 202, na cidade de Santos/SP, tendo uma área construída de 67,00 m². **Matrícula nº 1.798 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos. (Observação do Avaliador na data de 05/06/2026: Trata-se de apartamento residencial com 67,00 m² de área privativa. Possui 2 (dois) quartos e 1 (um) banheiro. Não consta vaga de garagem vinculada a matrícula.**

Aproximadamente 1 km da orla marítima. Na data da vistoria, o imóvel encontrava-se desocupado e necessitando de reparos simples, tendo sido constatadas infiltrações e manchas de umidade em paredes e lajes. Endereço: Rua Visconde de Cairú, nº 202, apto 12 – térreo, Edifício Cairú, Campo Grande, Santos – SP, CEP: 11075-701).

- 16) **Imóvel:** Data nº 08, da Quadra nº 01, do loteamento denominado Jardim das Cerejeiras, na cidade de Umuarama/PR, com a área de 126,00 m². **Matrícula nº 58.671 do Cartório de Registro de Imóveis – 1º Ofício de Umuarama. (Observação do Avaliador na data de 02/06/2026:** Trata-se de lote urbano sem benfeitorias construtivas. Endereço: Rua Regina Gomes Barbosa, s/n, Jardim das Cerejeiras, Umuarama – PR, CEP: 87510-710).
- 17) **Imóvel:** Urbano: Unidade 01 (um), localizada na Rua Pioneiro nº 831A, do Condomínio Residencial São Mateus 50, na cidade de Palotina/PR, área do terreno: 174,75 m². **Matrícula nº 30.210 do Cartório de Registro de Imóveis de Palotina. (Observação do Avaliador na data de 09/12/2025:** Uma residência em alvenaria convencional com uma área construída total de 52,80 m², no nível da via pública, com padrão de acabamento baixo. Endereço: Rua Pioneiro, nº 831A, Cohapar, Palotina – PR, CEP: 85950-000). **OBSERVAÇÃO: imóvel encontra-se ocupado por terceiros.**
- 18) **Imóvel:** Lote Urbano nº “F”, subdividido do lote nº “U”, da unificação dos lotes nº 3, 4 e 5, da Quadra nº 6, do Jardim Novo Horizonte, na cidade de Moreira Sales, município de Goioerê/PR, com a área de 196,66 m². **Matrícula nº 24.557 do Cartório de Registro de Imóveis de Goioerê. (Observação do Avaliador na data de 09/03/2026:** Uma residência em alvenaria convencional com uma área construída total de 69,68 m². Endereço: Rua Álvaro Marques, nº 173, Jardim Novo Horizonte, Moreira Sales – PR, CEP: 87470-000). **OBSERVAÇÃO: imóvel encontra-se ocupado por terceiros.**
- 19) **Imóvel:** Lote nº 5-B, subdivisão do lote nº 05, da Quadra nº 38, da Zona nº 04, na cidade de Umuarama/PR, com área de 280,00 m². **Matrícula nº 43.386 do Cartório de Registro de Imóveis – 1º Ofício de Umuarama. (Observação do Avaliador na data de 15/10/2025:** Uma residência em alvenaria convencional com uma área construída total de 127,50 m². Endereço: Avenida Dom Pedro II, nº 2948, Zona 04, Umuarama – PR, CEP: 87504-440).

2. DIA E HORÁRIO DO LEILÃO: **21/09/2026**, com fechamento a partir das 10:00 horas, horário de Brasília/DF.

2.1. LOCAL/FORMA: O leilão será realizado **nas modalidades eletrônica** (mediante cadastro prévio no site www.kleiloes.com.br), NOS TERMOS E CONDIÇÕES PREVISTOS NO EDITAL.

3. DOS LANCES: Serão aceitos apenas lances realizados de forma online, via internet pelos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio do respectivo site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas no presente Edital de Leilão.

3.1. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste Edital de Leilão. Para acompanhamento e participação, os interessados deverão realizar cadastro prévio, enviar eventual documentação necessária, bem como anuir com as regras de participação dispostas neste Edital e junto ao site para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances, em conformidade com as disposições do presente edital;

3.2. Os lances oferecidos não garantem direito ao interessado/arrematante em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, mas não se limitando: quedas ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

4. LANCES MÍNIMOS PARA O LEILÃO: Ficam estabelecidos os valores abaixo como “lances mínimos” para os respectivos imóveis:

- 1) R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).
- 2) R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais).
- 3) R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais).
- 4) R\$ 620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais).
- 5) R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).
- 6) R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).
- 7) R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).
- 8) R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).
- 9) R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).
- 10) R\$ 290.000,00 (duzentos e noventa mil reais).
- 11) R\$ 102.000,00 (cento e dois mil reais).
- 12) R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
- 13) R\$ 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais).
- 14) R\$ 840.000,00 (oitocentos e quarenta mil reais).
- 15) R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais).
- 16) R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).
- 17) R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais).
- 18) R\$ 197.000,00 (cento e noventa e sete mil reais).
- 19) R\$ 590.000,00 (quinhentos e noventa mil reais).

OBSERVAÇÕES:

- 1) O pagamento do IPTU/ITR/2026 do imóvel será de inteira responsabilidade do arrematante, **o qual assumirá os valores das parcelas a partir da data de assinatura da escritura.**
- 2) Os imóveis serão arrematados no estado em que se encontram (AD CORPUS).
- 3) A regularização de construção não averbadas, exigências cartorárias, exigências do fisco municipal/estadual/federal, são de inteira responsabilidade do arrematante.
- 4) As fotos dos imóveis divulgadas junto ao site do Leiloeiro são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem à visita prévia à realização do leilão.

5. CONDUÇÃO DO LEILÃO:

5.1. A ordem do pregão dos lotes ficará a critério do Leiloeiro.

5.2. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro, podendo este alterá-la no decorrer do certame.

5.3. Os bens serão vendidos a quem oferecer o maior lance, desde que iguais ou superiores aos valores mínimos determinados pela Cooperativa.

5.4. Fica reservado o direito de alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do leilão, antes ou durante a realização do mesmo, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação a qualquer interessado.

6. DAS CONDIÇÕES DO LEILÃO:

6.1. Os imóveis serão ofertados para pagamento à vista. O pagamento à vista deverá ser realizado impreterivelmente até o dia **24/09/2026**.

6.2. O arrematante fica ciente de que competirá a ele arcar com eventuais custos para a baixa do ônus da garantia real de alienação fiduciária.

6.3. Caberá ao arrematante o pagamento ao Leiloeiro da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do(s) bem(s) arremato(s).

6.4. O arrematante receberá via e-mail os dados para depósito na conta bancária indicada pelo Leiloeiro. Os depósitos dos valores da comissão do Leiloeiro (5% - cinco por cento) deverão ser

realizados no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão. Os valores acerca da arrematação à vista, deverão ser depositados até a data de **24/09/2026**.

6.5. Não será permitida a utilização do FGTS, de financiamento imobiliário e nem de cartas de crédito para adquirir os imóveis leiloados.

6.6. Até a data da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra é permitida a desistência ou arrependimento da venda pela Cooperativa vendedora nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do arrematante; b) por impossibilidade documental; c) quando o arrematante/comprador tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal; d) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao arrematante a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até o momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, eventuais impostos e taxas, entre outros), devidamente atualizada pelo INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor - IBGE), renunciando expressamente o arrematante, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

6.7. A escritura necessária para transferência dos imóveis ao(s) arrematante(s) será expedida em até 90 (noventa) dias, contados da data do leilão; em casos de exigências cartorárias esse prazo poderá ser afetado. **O arrematante declara e tem ciência de que a Escritura Pública de Compra e Venda será elaborada junto ao 2º Tabelionato de Notas de Umuarama/PR, localizado na Rua Desembargador Munhoz de Melo, nº 3.792, Zona I, na cidade de Umuarama, Estado do Paraná, CEP 85875-040.**

6.8. **Caso o arrematante resida em outra cidade, fica de sua responsabilidade realizar os trâmites de assinatura da escritura pública, sendo obrigatória exclusivamente no item acima 6.7.**

6.9. Não ocorrendo a assinatura da Escritura Pública por culpa exclusiva do arrematante, poderá ocorrer a critério da Cooperativa o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se eventuais impostos, taxas e comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou até mesmo formalização de acordo. Os valores serão devolvidos, descontando-se 20% (vinte por cento) do valor total pago a título de multa.

6.10. Todos os prazos acima poderão ser prorrogados, mediante acordo entre as partes, caso haja pendências documentais até a regularização destas.

6.11. Caso ocorra o vencimento da documentação disponibilizada pelo comprador para outorga da Escritura ou para o respectivo registro, ficará sob sua responsabilidade a obtenção e renovação de novos documentos.

6.12. A transmissão da posse direta da Cooperativa para o arrematante se dará na data do registro da respectiva escritura pública na matrícula imobiliária, nos casos de venda à vista. A responsabilidade das obrigações relativas ao imóvel como tributos, taxas, despesas condominiais, entre outros também iniciarão a partir da lavratura da escritura pública.

6.13. Outorgada a Escritura Pública, o comprador deverá apresentar, no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de assinatura, o instrumento devidamente registrado no Registro Imobiliário, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais da Cooperativa. No mesmo prazo, deverá realizar a substituição do contribuinte junto à Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do Condomínio, ao qual o imóvel eventualmente pertença.

7. DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DO(S) IMÓVEL(IS)

7.1. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias para transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s), tais como: imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, certidões pessoais, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, regularização de qualquer natureza perante os órgãos competentes, entre outros.

8. DA VENDA EM CARÁTER AD CORPUS E CONFORME O ESTADO FÍSICO DOS IMÓVEIS

8.1. Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas no Edital, site, panfletos ou qualquer outro veículo de comunicação/divulgação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos imóveis, não podendo ainda alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão da arrematação ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização se acaso necessária, tudo conforme as disposições constantes do Artigo 500, parágrafo terceiro do Código Civil. Fica a cargo do arrematante a sua desocupação, caso haja necessidade.

8.2. Os imóveis serão também vendidos na condição em que se encontram, registrados no Cartório de Registro de Imóveis onde estão matriculados e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os entes públicos, obrigando-se o arrematante, de maneira irrevogável e irretratável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, a vendedora não responderá por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários, inclusive, em relação a questões ambientais.

9. DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS PARA ARREMATAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

9.1. Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao Arrematante/Comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro: 1) Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas, se houver; 2) Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; 3) 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; 4) 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, independentemente da data de seus fatos geradores; 5) Elaborar e entregar as declarações de Imposto Territorial Rural (ITR), de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o ITR respectivo; 6) Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; 7) Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; 8) Cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela Legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis aos imóveis, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel.

9.2. O Comitente não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo.

10. DA CIENTIFICAÇÃO PRÉVIA ACERCA DE EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES DE USO DOS IMÓVEIS

10.1. É responsabilidade do comprador se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando a Cooperativa vendedora responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. A vendedora não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

11. DAS PENALIDADES

11.1. O não pagamento dos valores da arrematação e/ou comissão do Leiloeiro no prazo estabelecido neste edital configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e deverá pagar a favor da vendedora o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do lance, destinado ao reembolso das despesas incorridas. Tanto o Leiloeiro quanto a vendedora poderão emitir títulos de crédito para a cobrança de tais valores.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. O pagamento relativo à arrematação e a comissão do Leiloeiro ficam subordinados ao efetivo crédito do valor na conta a ser indicada no momento da arrematação. Caso não ocorra o efetivo crédito, implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independentemente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo vendedor, ficando o imóvel livre para ser novamente comercializado de imediato.

12.2. As fotos dos bens disponibilizados no site do leiloeiro ou qualquer outra imagem divulgada por ocasião do leilão são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecer conforto aos interessados. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote deve ocorrer apenas após a visualização física e análise das documentações do imóvel.

12.3. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo comprador das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

12.4. A responsabilidade da Vendedora pela evicção ficará limitada à devolução do valor recebido pela venda, excluída a comissão do leiloeiro. Referida responsabilidade abrangerá, também, o reembolso de valores comprovadamente despendidos pelo COMPRADOR a título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária (IPTU ou ITR, conforme o caso), desde que comprovado o pagamento pelo comprador e o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel, após trânsito em julgado da medida legal. Referidos valores serão atualizados pelos mesmos índices desde o dia do desembolso pelo comprador até a data da restituição, **não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios**, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel, a menos que expressamente autorizadas pelo vendedor.

12.5. Integram este Edital as condições para participação de leilões dispostas no site oficial do Leiloeiro.

12.6. A Vendedora declara que para os casos aplicáveis, houve a intimação do Devedor Fiduciante para purga da mora, bem como o cumprimento de todo procedimento de execução extrajudicial, que

culminou com a consolidação do(s) imóvel(is) descritos no Anexo I, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97. Em sequência, a fim de cumprir o disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/97, foram realizados 1º (primeiro) e 2º (segundo) leilões pelos valores descritos nos §§ 1º e 2º do referido artigo. Não houve êxito nestes leilões, o que implicou na adjudicação do bem e exoneração da dívida, conforme dispõe o art. 27, §5º da Lei nº 9.514/97. Deste modo, o presente leilão representa oferta pública do(s) respectivo(s) imóvel(is), não vinculada à Lei nº 9.514/97.

12.7. Outras informações com o Leiloeiro Público Oficial, WERNO KLÖCKNER JÚNIOR - Av. Carlos Gomes, 226, térreo, Zona 05, Maringá – PR, Telefones: (44) 3026-8008 e 99973-8008 - www.kleiloes.com.br - kleiloes@kleiloes.com.br.

13. DA VENDA DIRETA

13.1 Os lotes não arrematados serão ofertados pelo Leiloeiro pelo prazo de 30 (trinta) dias, nas mesmas condições contidas neste Edital.

14. DO FORO

14.1 Fica eleito o Foro da Comarca de Maringá/PR para dirimir eventuais dúvidas ou conflitos acerca do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

Maringá/PR, 27 de agosto de 2026.

WERNO KLÖCKNER JÚNIOR
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
JUCEPAR nº 660