



LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO

STEPHANI DA SILVA NEVES, Leiloeira Pública Oficial, matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o nº 1.576, representante legal da **Leiloeira Smart**, com escritório na Rua Barão do Triunfo, 427, sala 509 e 510, Brooklin, São Paulo/SP, telefone: (11) 3136-0640, WhatsApp: (11) 94484-5588, e-mail: contato@leiloeirasmart.com.br.

1. COMITENTE — VENDEDOR:

COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA PIONEIRA — CRESOL PIONEIRA, CNPJ 00.971.300/0001-18, com sede na Travessa Dr. Arnaldo Busato, nº 13, Salas 501/502, Cobertura, Edifício Epic Business, Centro, Dois Vizinhos/PR.

2. LEILÃO EM LOTES — OBJETOS DO LEILÃO:

LOTE 01

Localização do Imóvel: Gleba Patrimônio Capelinha, Nova Esperança/PR, CEP: 87600-000

Descrição do Imóvel: O lote de terras sob nº 11/12/13-A-9 (subdivisão do Lote nº 11/12/13-A-REMANESCENTE), com a área de 30.548,00 metros quadrados, iguais a 3,0548 hectares, da Gleba Patrimônio Capelinha, situado no perímetro urbano deste município e comarca Nova Esperança-PR, dentro das seguintes divisas e confrontações: "Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na margem direita do Córrego Cajurú e na divisa com o lote nº 14, segue confrontando com o referido lote no rumo NE 18°20' com 487,50 metros, até um marco cravado na divisa com o lote nº 11/12/13-A-8; deste ponto, segue confrontando com o referido lote e com os lotes nºs 11/12/13-A-7 no rumo SE 52°19' com 132,70 metros, até outro marco cravado na divisa com o lote nº 11/12/13-A-10; deste ponto, segue confrontando com o referido lote no rumo SO 34°05' com 460,85 metros, até um marco cravado na margem direita do Córrego Cajurú e, finalmente, descendo por este, segue até o ponto de partida."

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária nº	22.325	Registro de Imóveis da Comarca de Nova Esperança/PR
Registro / Data	Ato	Beneficiário / Observações
AV-17 10/04/2025	Averbação Premonitória	Ação de execução de título extrajudicial nº 0003769-24.2025.8.16.0194 — 15ª Vara Cível de Curitiba/PR
AV-18 23/09/2025	Consolidação da Propriedade	Cooperativa de Crédito e Investimento com Interação Solidária Pioneira — Cresol Pioneira

OBS 01: Área limpa com curvas de nível; sítio pertencente à área urbana; com fácil acesso à rodovia. (Conforme laudo de avaliação).

OBS 02: Imóvel DESOCUPADO.

OBS 03: Bens móveis não acompanham o imóvel.

Débitos tributários: Não foi possível localizar débitos até a data de confecção do presente edital.

Débitos: todo e qualquer débito referente ao imóvel anterior à data de arrematação ficará a cargo do vendedor. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive de eventual



divergência da área construída e do terreno que vierem a ser apuradas no local, bem como a averbação da construção e da numeração do logradouro, correrão por conta do comprador. Fica sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas de débitos e ônus em relação ao imóvel.

Lance Inicial: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

Incremento mínimo: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

LOTE 02

Localização do Imóvel: Gleba Patrimônio Capelinha, Nova Esperança/PR, CEP: 87600-000

Descrição do Imóvel: O lote de terras sob nº 11/12/13-A-10 (subdivisão do Lote nº 11/12/13-A-REMANESCENTE), com a área de 30.548,00 metros quadrados, iguais a 3,0548 hectares, da Gleba Patrimônio Capelinha, situado no perímetro urbano deste município e comarca Nova Esperança-PR, dentro das seguintes divisas e confrontações: "Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na margem direita do Córrego Cajurú e na divisa com o lote nº 11/12/13-A-9, segue confrontando com o referido lote no rumo NE 34°05' com 460,85 metros, até um marco cravado na divisa com o lote nº 11/12/13-A-7; deste ponto, segue confrontando com o referido lote e com o lote nº 11/12/13-A-6 no rumo SE 52°19' com 132,70 metros, até outro marco cravado na divisa com o lote nº 11/12/13-A-11; deste ponto, segue confrontando com o referido lote no rumo SO 50°22' com 471,30 metros, até um marco cravado na margem direita do Córrego Cajurú e, finalmente, descendo por este, segue até o ponto de partida."

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária nº	22.326	Registro de Imóveis da Comarca de Nova Esperança/PR
Registro / Data	Ato	Beneficiário / Observações
AV-17 10/04/2025	Averbação Premonitória	Ação de execução de título extrajudicial nº 0003769-24.2025.8.16.0194 — 15ª Vara Cível de Curitiba/PR
AV-18 23/09/2025	Consolidação da Propriedade	Cooperativa de Crédito e Investimento com Interação Solidária Pioneira — Cresol Pioneira

OBS 01: Área limpa com curvas de nível; sítio pertencente à área urbana; com fácil acesso à rodovia. (Conforme laudo de avaliação).

OBS 02: Imóvel DESOCUPADO.

OBS 03: Bens móveis não acompanham o imóvel.

Débitos tributários: Não foi possível localizar débitos até a data de confecção do presente edital.

Débitos: todo e qualquer débito referente ao imóvel anterior à data de arrematação ficará a cargo do vendedor. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive de eventual divergência da área construída e do terreno que vierem a ser apuradas no local, bem como a averbação da construção e da numeração do logradouro, correrão por conta do comprador. Fica sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas de débitos e ônus em relação ao imóvel.

Lance Inicial: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

Incremento mínimo: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).



LOTE 03

Localização do Imóvel: Gleba Patrimônio Capelinha, Nova Esperança/PR, CEP: 87600-000

Descrição do Imóvel: O lote de terras sob nº 11/12/13-A-11 (subdivisão do Lote nº 11/12/13-A-REMANESCENTE), com a área de 30.548,00 metros quadrados, iguais a 3,0548 hectares, da Gleba Patrimônio Capelinha, situado no perímetro urbano deste município e comarca Nova Esperança-PR, dentro das seguintes divisas e confrontações: "Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na margem direita do Córrego Cajurú e na divisa com o lote nº 11/12/13-A-10, segue confrontando com o referido lote no rumo NE 50°22' com 471,30 metros, até um marco cravado na divisa com o lote nº 11/12/13-A-6; deste ponto, segue confrontando com o referido lote e com o lote nº 11/12/13-A-5 no rumo SE 52°19' com 132,70 metros, até outro marco cravado na divisa com o lote nº 11/12/13-A-12; deste ponto, segue confrontando com o referido lote no rumo SO 64°51' com 516,60 metros, até um marco cravado na margem direita do Córrego Cajurú e, finalmente, descendo por este, segue até o ponto de partida."

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária nº	22.327	Registro de Imóveis da Comarca de Nova Esperança/PR
Registro / Data	Ato	Beneficiário / Observações
AV-18 10/04/2025	Averbação Premonitória	Ação de execução de título extrajudicial nº 0003769-24.2025.8.16.0194 — 15ª Vara Cível de Curitiba/PR
AV-19 23/09/2025	Consolidação da Propriedade	Cooperativa de Crédito e Investimento com Interação Solidária Pioneira — Cresol Pioneira

OBS 01: Área limpa com curvas de nível; sítio pertencente à área urbana; com fácil acesso à rodovia. (Conforme laudo de avaliação).

OBS 02: Imóvel DESOCUPADO.

OBS 03: Bens móveis não acompanham o imóvel.

Débitos tributários: Não foi possível localizar débitos até a data de confecção do presente edital.

Débitos: todo e qualquer débito referente ao imóvel anterior à data de arrematação ficará a cargo do vendedor. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive de eventual divergência da área construída e do terreno que vierem a ser apuradas no local, bem como a averbação da construção e da numeração do logradouro, correrão por conta do comprador. Fica sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas de débitos e ônus em relação ao imóvel.

Lance Inicial: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

Incremento mínimo: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

LOTE 04

Localização do Imóvel: Rua Projetada C, Jardim Matil Abib Eid I, Paranacity/PR, CEP: 87660-000

Descrição do Imóvel: IMÓVEL URBANO: LOTE DE TERRAS SOB Nº 04 (quatro), DA QUADRA Nº 424 (quatrocentos e vinte e quatro), com área de 207 metros quadrados, situado no JARDIM MATIL ABIB EID I, da Planta Geral desta Cidade, Sede do Distrito, Município e Comarca de PARANACITY, ESTADO DO PARANÁ, dentro das seguintes divisas e confrontações: "Partindo-se de um marco de madeira de lei cravado na divisa da Data de Terras nº 3 com o alinhamento predial da Rua Projetada C, segue



confrontando-se com a mesma numa extensão 9,86 metros; e pelos fundos segue confrontando-se com a Data de Terras nº 3-C-Rem-B numa extensão 9,86 metros; e finalmente pelo outro lado segue confrontando-se com o alinhamento predial da Rua Projetada C numa extensão 9,86 metros até o ponto de partida."

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária nº	14.208	Registro de Imóveis da Comarca de Paranacity/PR
Registro / Data	Ato	Beneficiário / Observações
R-11 27/03/2026	Dação em Pagamento	Cooperativa de Crédito e Investimento com Interação Solidária Pioneira — Cresol Pioneira

OBS 01: Imóvel DESOCUPADO.

OBS 02: Bens móveis não acompanham o imóvel.

Débitos tributários: Não foi possível localizar débitos até a data de confecção do presente edital.

Débitos: todo e qualquer débito referente ao imóvel anterior à data de arrematação ficará a cargo do vendedor. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive de eventual divergência da área construída e do terreno que vierem a ser apuradas no local, bem como a averbação da construção e da numeração do logradouro, correrão por conta do comprador. Fica sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas de débitos e ônus em relação ao imóvel.

Lance Inicial: R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

Incremento mínimo: R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

LEILÃO — PRAÇA ÚNICA: Encerramento em 31/08/2026 às 14h00min.

3. Das Visitas Prévias ao Imóvel

3.1. As fotos dos imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem à visita prévia à realização do Leilão, quando estiverem desocupados. Para imóveis ocupados, não é possível a visitação.

4. Como Participar do Leilão

4.1. Maiores de 16 (dezesseis) anos e menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

4.2. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

4.3. Previamente à apresentação do lance, os interessados poderão verificar o imóvel "in loco" (se desocupado) e deverão analisar com diligência e rigor todas as características e circunstâncias que envolvem o imóvel.

5. Como se Habilitar para Participar do Leilão

5.1. Os interessados na participação do Leilão deverão se habilitar no site da leiloeira, apresentando os seguintes documentos: Pessoa física: documentos de identificação (CPF e carteira de identidade), comprovante de endereço, além dos documentos de identificação do cônjuge quando houver. Pessoa Jurídica: cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem



como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal. Em caso de representação, será necessária a apresentação da procuração com firma reconhecida.

5.2. Para participação do Leilão, o interessado deverá estar em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

6. Lances

6.1. O envio de lances online se dará exclusivamente através do site www.leiloeirasmart.com.br, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido para cada lote, em igualdade de condições entre todos os participantes na disputa pelos lotes do leilão.

6.2. Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade da leiloeira, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de leilão. 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 do leilão e participação de forma online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site da leiloeira ("Criar Conta"), enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site da leiloeira para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

6.3. Os interessados habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances por meio eletrônico — online — no site da leiloeira. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 3 (três) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances e assim sucessivamente. O envio de lances será encerrado caso não receba lances durante os 3 (três) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

6.4. Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados no site da leiloeira aos demais participantes e não garantem direitos ao PROPONENTE/ARREMATANTE em caso de recusa da leiloeira ou por qualquer outra ocorrência, tais como queda 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, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

6.5. Em nenhuma hipótese os lances vencedores ofertados sobre os imóveis caracterizam direito adquirido do ARREMATANTE, sendo sempre condicionados à prévia análise e expressa aprovação pelo VENDEDOR após o leilão. A negativa da venda pelo VENDEDOR, mesmo imotivada, não implica em pagamento de nenhuma indenização, valor e/ou reembolso a que título for, ao ARREMATANTE.

6.6. A qualquer momento a leiloeira poderá solicitar documentação complementar para os habilitados, bem como, a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do interessado.

7. Condução do Leilão

7.1. O leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital, sendo que os INTERESSADOS declaram plena anuência sem qualquer restrição ou ressalva pela legislação aplicável.

7.2. Para todos os efeitos, ao concorrer na aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizado o conhecimento e a aceitação pelo INTERESSADO de todas as condições estipuladas neste Edital.



7.3. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pela leiloeira no início da arrematação de cada lote.

7.4. O encerramento de cada lote será realizado em tempo real pela leiloeira. Cada lote possui resultado independente.

7.5. O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional e desde que igual ou superior ao valor mínimo determinado pelo VENDEDOR.

7.6. Para todos os efeitos, a venda do imóvel está condicionada sempre à aprovação do VENDEDOR, o que inclui, mas não se limita a, aprovação do valor alcançado no pregão e a forma de pagamento proposta pelo ARREMATANTE, podendo o VENDEDOR, a seu exclusivo critério, optar em não aprovar a venda.

7.7. O VENDEDOR terá o prazo de até 10 (dez) dias úteis para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada. A não aprovação da venda pelo VENDEDOR não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.

7.8. O VENDEDOR se reserva o direito de, a seu exclusivo critério e sem prévia comunicação ao ARREMATANTE/INTERESSADO, vender ou não o imóvel pelo maior lance alcançado ou, então, por outro valor ofertado que não o lance maior. O VENDEDOR também poderá optar em retirar, desdobrar ou voltar lances, sempre por intermédio da leiloeira, bem como alterar ou revogar, no todo ou em parte, o presente Edital, sem que caiba ao COMPRADOR o direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

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

7.10. Caberá exclusivamente ao ARREMATANTE a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes nas matrículas do imóvel, podendo, para isso, solicitar auxílio ao escritório da leiloeira, através do telefone (11) 3136-0640 ou via e-mail contato@leiloariasmart.com.br.

8. Condições de Pagamento

8.1. À VISTA. a) Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% à leiloeira, a ser paga pelo arrematante em 24 horas após o término do leilão; b) Em até 24 horas deverá efetuar o pagamento do valor do arremate, em conta informada pelo VENDEDOR; c) Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito, para adquirir imóveis no leilão.

9. Do Pagamento e da Formalização da Venda

9.1. Finalizado o Leilão, se o lance vencedor for aprovado pelo VENDEDOR, o arrematante será comunicado expressamente pela leiloeira para que: a) Comissão: em até 24 horas, a contar do comunicado, efetue o pagamento da comissão de 5% sobre o valor do arremate à leiloeira; b) Valor da arrematação: em até 24 horas, efetue o pagamento do valor do arremate, em conta informada pelo VENDEDOR; contando a partir da comprovação de pagamento, ocorrerá a assinatura do documento de venda (escritura); c) Não pagamento em 24 horas: não ocorrendo o pagamento dos itens acima mencionados no prazo de 24 horas, será aplicada multa no importe de 30% (trinta por cento), sendo 25,00% (vinte e cinco por cento) destinados ao VENDEDOR e 5,00% (cinco por cento) à Leiloeira Oficial, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil, independentemente de o segundo ou demais colocados terem seguido com a arrematação; d) No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão da



leiloeira no prazo estabelecido, a critério do VENDEDOR, o segundo maior lance será considerado o vencedor; e) O COMPRADOR fica ciente de que a comissão da leiloeira é considerada líquida e certa, em forma de custas. Assim, se o COMPRADOR der causa ao desfazimento da venda, fica ciente de que não caberá a devolução parcial ou integral da referida comissão; f) É expressamente proibido que o valor referente ao pagamento da arrematação seja pago pelo COMPRADOR a partir de transferência de conta de terceiros que não os identificados na ata de arrematação, sob pena de desfazimento do negócio a critério do VENDEDOR, sem que seja devido nenhum tipo de atualização e/ou indenização de ambas as partes.

9.2. Os citados pagamentos deverão ocorrer em contas correntes separadas, que serão informadas oportunamente.

9.3. Para a arrematação, o VENDEDOR outorgará a Escritura Pública de Venda e Compra no ato de comprovação do pagamento do valor do arremate, desde que já tenha sido paga também a comissão de 5% à leiloeira, no Tabelionato de Notas de escolha do VENDEDOR.

9.4. A formalização da venda estará sempre sujeita: (i) à entrega tempestiva, pelo COMPRADOR, da totalidade dos documentos indicados abaixo; (ii) à análise e aprovação prévia, pelo VENDEDOR, da documentação do COMPRADOR; (iii) à análise e aprovação prévia, pelo VENDEDOR, do valor do lance vencedor nos casos de arrematação.

9.5. O COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR os seguintes documentos no prazo de 05 (cinco) dias úteis, sendo reservado ao VENDEDOR o direito de solicitar, a seu exclusivo critério, outros documentos para fins de formalização da compra e venda do imóvel arrematado: SE PESSOA FÍSICA: (i) cópia autenticada do RG/RNE e CPF/ME, inclusive de seu companheiro ou cônjuge; (ii) cópia autenticada da Certidão de Casamento ou, se houver, Escritura de União Estável; (iii) cópia simples de comprovante de residência atualizado; (iv) declaração completa de Imposto de Renda e respectivo recibo; e (v) se o COMPRADOR for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF/ME do procurador. SE PESSOA JURÍDICA: (i) cópia autêntica do Cartão do CNPJ; (ii) cópia autêntica do Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações; (iii) cópia autêntica do RG/RNE e CPF/ME dos representantes legais da empresa; (iv) cópia autêntica da prova de representação; (v) declaração completa de Imposto de Renda; (vi) se o COMPRADOR for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF/ME do procurador.

9.6. A não apresentação da documentação solicitada pelo VENDEDOR nos prazos previstos neste Edital poderá acarretar, a critério exclusivo do VENDEDOR e sem quaisquer ônus a este, o automático cancelamento da arrematação do imóvel e o automático cancelamento da Ata e Recibo de Arrematação, independentemente de qualquer formalidade, aviso, notificação, assinatura de distrato ou outros.

9.7. Na ocorrência da hipótese prevista no item acima, eventuais valores pagos pelo COMPRADOR serão devolvidos sem qualquer correção monetária ou encargos de que natureza forem, para a mesma conta bancária de sua titularidade, originária de pagamentos ao VENDEDOR. O comprovante de devolução dos valores ao COMPRADOR vale automaticamente como documento comprobatório do cancelamento da compra e venda e outorga mútua da quitação entre ambos.

9.8. Aprovada a documentação pelo VENDEDOR, será celebrada Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data da realização do Leilão.

9.9. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do COMPRADOR, poderá ocorrer, a critério único e exclusivo do VENDEDOR, o cancelamento da arrematação, com a devolução pelo VENDEDOR dos valores pagos pelo COMPRADOR pela compra do imóvel, excluindo 15% (quinze por cento) do valor pago pelo COMPRADOR sobre o imóvel,



impostos, taxas, bem como a comissão de 5% (cinco por cento) da leiloeira, como penalidade de multa, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização de acordo.

9.10. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da respectiva assinatura, referido documento devidamente registrado na matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do COMPRADOR, bem como, no mesmo prazo, deverá o COMPRADOR efetivar a substituição do contribuinte perante a Prefeitura Municipal e demais órgãos, para o nome do COMPRADOR.

9.11. Caberá ao COMPRADOR efetuar o pagamento das custas de registro na matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis.

9.12. Fica acordado entre as partes que o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), devido em virtude da presente transação, será de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR, que se compromete a providenciar o pagamento do ITBI e a apresentação da guia correspondente às autoridades fiscais competentes no prazo legal estipulado, isentando o VENDEDOR de qualquer responsabilidade relacionada a esse imposto. Caso o COMPRADOR não cumpra suas obrigações relativas ao pagamento do ITBI, o VENDEDOR terá o direito de rescindir este contrato, ficando isento de quaisquer penalidades ou obrigações adicionais.

10. Da Venda em Caráter Ad Corpus e Conforme o Estado Físico dos Imóveis

10.1. O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrículas e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o COMPRADOR adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem.

10.2. Em caso de divergências, o COMPRADOR não poderá, por conseguinte, exigir do VENDEDOR complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, não podendo ainda alegar desconhecimento das condições, características, estado físico e de conservação em que se encontra e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão da compra e venda, abatimento proporcional do preço ou indenização, sendo o COMPRADOR o único responsável por eventual regularização acaso necessária.

10.3. Para todos os efeitos, o COMPRADOR não poderá alegar desconhecimento de suas condições, irregularidades, divergência de áreas, condições estruturais, averbação de benfeitoria, estado de conservação.

10.4. O COMPRADOR é o único e exclusivo responsável por apurar, previamente ao Leilão, pessoal e diretamente, a situação de ocupação ou desocupação do imóvel, independente de informação prevista no Edital.

10.5. Para os casos de imóveis desocupados, a posse será transferida ao COMPRADOR somente após a comprovação do registro na respectiva matrícula imobiliária do instrumento de venda celebrado, mediante apresentação ao VENDEDOR da via do contrato/traslado da escritura, cópia da matrícula atualizada contendo o registro de um dos referidos instrumentos e comprovante de quitação do preço do imóvel ao VENDEDOR.

10.6. Para os casos de imóveis ocupados, todas as providências, riscos e despesas necessárias à desocupação ficarão por conta única e exclusiva do COMPRADOR. O VENDEDOR não se compromete, em nenhuma hipótese, a entregar a posse direta de imóveis ocupados.

10.7. Nas situações em que o imóvel arrematado estiver ocupado, locado, arrendado, em comodato ou, ainda, por qualquer razão que não seja possível ao VENDEDOR entregar ao COMPRADOR a posse direta do imóvel, o COMPRADOR assumirá a total responsabilidade pelas providências judiciais e extrajudiciais necessárias e cabíveis no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas e riscos, cabendo ao COMPRADOR, previamente à arrematação, certificar-se sobre os custos e procedimentos necessários para tanto, salvo se expressamente previsto de forma diversa neste Edital.

10.8. Nas hipóteses em que o VENDEDOR já tiver ingressado com medida judicial para retomada da posse do imóvel, caberá ao COMPRADOR arcar com todas as providências e despesas necessárias, inclusive honorários advocatícios, podendo o COMPRADOR, a único e exclusivo critério do VENDEDOR: (i) sub-rogar-se na ação judicial em substituição ao VENDEDOR; (ii) ingressar na ação judicial existente como assistente até final do julgamento; ou (iii) propor nova ação, com a consequente desistência da anterior. Em havendo decisão desfavorável ao VENDEDOR, o COMPRADOR deverá ingressar com nova medida possessória, a seu critério e responsabilidade, assumindo todas as providências, despesas e riscos relacionados.

11. Penalidades

11.1. O não pagamento dos valores de arrematação, seja oriundo de leilão, comissão da leiloeira ou envio de documentação, nos prazos estabelecidos neste Edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do ARREMATANTE, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida à leiloeira (5% — cinco por cento) e perderá a favor do VENDEDOR, obrigando-se a pagar a ele, o valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas.

11.2. Poderá a leiloeira emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto nº 21.981/32.

11.3. Considera-se ainda fraudulenta tal conduta e, por conseguinte, o cadastro do arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da LEILOARIA SMART e, caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos. Conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

12. Evicção de Direito

12.1. A responsabilidade do VENDEDOR pela Evicção de Direito, quando determinada por decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do VENDEDOR, ficará limitada à devolução, quando aplicável: a) do valor pago pela aquisição do imóvel; b) das despesas relativas à formalização da escritura e registro; c) das despesas condominiais (se houver) e tributos/taxas pagos pelo COMPRADOR, relativos ao período posterior à data da arrematação; e d) somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel, excetuando-se os casos em que as Ações Judiciais façam parte da descrição do imóvel.

12.2. Os valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança, desde o dia do desembolso do ARREMATANTE até a efetiva data da restituição, não sendo conferido o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.



13. Disposições Gerais

13.1. O não exercício, pelo VENDEDOR, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e/ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

13.2. As fotos do bem disponibilizadas no site da leiloeira, bem como eventuais imagens de vídeo, são recursos meramente ilustrativos. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote deve se dar somente após visita física e análise das documentações do imóvel pelos interessados.

13.3. 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 Público Oficial.

13.4. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo — SP, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo/SP, 14 de julho de 2026.

**COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA PIONEIRA — CRESOL
PIONEIRA
CNPJ 00.971.300/0001-18**

**STEPHANI DA SILVA NEVES
Leiloeira Oficial — JUCESP N° 1.576**