

EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL E NOTIFICAÇÃO

A – DESCRIÇÃO E INFORMAÇÕES

COMITENTE CREDOR / VENDEDOR	COOPERATIVA DE CRÉDITO SICOOB OURO VERDE, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.582.619/0001-75, com sede na Avenida Paraná, nº 646, Centro, Londrina/PR, CEP 86.010-390.
CONTRATO / OPERAÇÃO GARANTIDA	CCB nº 2196916 / GUARDA- CHUVAS DA CCB nº 2253924
BEM	IMÓVEL RURAL: Lote de terras nº 451-B-2-A da Secção Cebolão, Município e Comarca de Assaí/PR, com a área de 2,82 alqueires paulistas (6,8244 hectares), confrontando com os lotes 451-B-2-B, 452, 451-B-1 e 450; cadastrado no INCRA/CCIR sob nº 713.015.013.650-0 (DEMAIS INFORMAÇÕES CONSTANTES NA MATRÍCULA nº 16.974 (Livro 2 – Registro Geral) do Serviço de Registro de Imóveis de Assaí/PR (renumerada da Matrícula de origem nº 7.492
ENDEREÇO	Sítio Sakamoto – Lote de terras sob nº 451-B-2-A da Secção Cebolão, Zona Rural, Assaí/PR, CEP: 86.220-000
MATRÍCULA	Matrícula nº 16.974 (Livro 2 – Registro Geral) do Serviço de Registro de Imóveis de Assaí/PR (renumerada da Matrícula de origem nº 7.492, conforme Av.11/M.16.974)
DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S)	RICARDO SANTOS, portador do CPF/MF nº 0xx.xxx.xxx-20 JOSIANE FRANCISCO DOS SANTOS portadora do CPF/MF nº 0xx.xxx.xxx-23 Rua Jasmim, nº 195, Centro / Jardim Muriaé, Assaí/PR, CEP: 86.220-000
LEILOEIRO OFICIAL	SIDNEY BELARMINO FERREIRA JUNIOR JUCEPAR 19/309-L
MODALIDADE	ONLINE
SITE	www.sfleiloes.com.br
1º LEILÃO	22/09/2026 14:00H VALOR R\$ R\$ 580.074,00
2º LEILÃO	29/09/2026 14:00H VALOR R\$ R\$ 171.346,90 atualizado em 20/08/2026
OBS:	N/D
PAGAMENTO	À VISTA
COMISSÃO DO LEILOEIRO	5% SOBRE O VALOR DA ARREMATACÃO, PAGA PELO ARREMATANTE

VISITAÇÃO	NÃO INFORMADO
SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO	NÃO VERIFICADO

B - LOTE / IMÓVEL

LOTE 01 – ÁREA RURAL, com área total de 2,82 alqueires paulistas em **ASSAÍ / PR**

MATRÍCULA: 16.974 (Livro 2 – Registro Geral) do Serviço de Registro de Imóveis de Assaí/PR (renumerada da Matrícula de origem nº 7.492- PR

DESCRIÇÃO: Imóvel rural denominado " Sítio Sakamoto ", com área total de 2,82 alqueires paulistas, constitutivo do Lote de terras sob nº 451-B-2-A da Secção Cebolão, Zona Rural, Assaí/PR, CEP: 86.220-000

PROPRIEDADE CONSOLIDADA: Propriedade fiduciária consolidada em favor da credora fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO SICOOB OURO VERDE** em **13 de agosto de 2026**, sob o número **Av.12/M.16.974**, pelo valor base de **R\$ 580.074,00**, com o recolhimento do ITBI correspondente (DAM-ITBI nº 239/2026)

OCUPAÇÃO E POSSE: NÃO VERIFICADA. Em caso de eventual ocupação física ou construções não averbadas por parte do devedor ou de terceiros, a regularização, custas de averbação e as providências de desocupação judicial ou extrajudicial correrão por conta integral e exclusiva do arrematante, eximindo o leiloeiro e o credor de tais encargos.

ÔNUS, RESTRIÇÕES E AÇÕES: **Penhores Agrícolas de Safras Futuras (Av.5 a Av.10/M.7.492):** Penhores Cedulares de 1º Grau averbados sob Av.5, Av.6, Av.7, Av.8, Av.9 e Av.10 da Matrícula nº 7.492 (transpostos à Matrícula nº 16.974), oriundos dos Instrumentos Particulares de Abertura de Crédito com Penhor de Produto a Entregar registrados sob R.28.804-Lv.3 (Milho Safra 2025/2025 - 54.600 kg), R.28.805-Lv.3 (Milho Safra 2026/2026 - 54.600 kg), R.28.806-Lv.3 (Trigo Safra 2025/2025 - 30.000 kg), R.28.807-Lv.3 (Trigo Safra 2026/2026 - 30.000 kg), R.28.808-Lv.3 (Soja Safra 2025/2026 - 38.100 kg) e R.28.809-Lv.3 (Soja Safra 2026/2027 - 38.100 kg), todos do Livro 3 (Registro Auxiliar), emitidos pelo devedor Ricardo Santos em garantia à **COCAMAR COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL**.

OBS: SUB-ROGAÇÃO E EFICÁCIA DA ALIENAÇÃO: Nos termos do art. 27, § 11 da Lei nº 9.514/1997 (com redação dada pela Lei nº 14.711/2023) e da Cláusula 13.9, Subitem 15 da CCB nº 2196916 (Pág. 11/19), os direitos reais de garantia ou penhores agrícolas incidentes sobre os frutos/produtos ou sobre o direito real de aquisição do fiduciante não obstam a consolidação da propriedade no patrimônio do credor fiduciário, tampouco a venda do imóvel em público leilão. Conforme o art. 27, § 12 da Lei nº 9.514/1997 e a Cláusula 13.9, Subitem 16 da CCB nº 2196916 (Pág. 11/19), os credores pignoratícios e terceiros interessados sub-rogam-se exclusivamente no direito à percepção do saldo financeiro que eventualmente sobejar do produto da arrematação, após a dedução integral da dívida, tributos, custas, ITBI e despesas contratuais. O arrematante receberá o imóvel livre de qualquer responsabilidade pelas obrigações pignoratícias de safra assumidas pelo fiduciante perante terceiros.

DÉBITOS E RESPONSABILIDADES: O imóvel será vendido livre de débitos de IPTU e de taxas de tributos municipais e federais decorrentes de fatos geradores anteriores à data do leilão, os quais serão integralmente suportados pela Cooperativa credora (Comitente Vendedora). Correrão por conta exclusiva do arrematante todas as despesas posteriores à arrematação, incluindo as custas de lavratura da escritura (se houver), emolumentos do Cartório de Registro de Imóveis para baixa de ônus e registro da transmissão, e o recolhimento do Imposto de Transmissão Inter Vivos (ITBI)

C - CONDIÇÕES GERAIS

1. OBJETO, AUTORIZAÇÃO E BASE JURÍDICA. O COMITENTE CREDOR, na qualidade de proprietário fiduciário e alienante, devidamente autorizado nos documentos da operação, promoverá o primeiro e, se necessário, o segundo leilão público extrajudicial do imóvel descrito no ITEM A, por intermédio do LEILOEIRO OFICIAL SIDNEY BELARMINO FERREIRA JUNIOR, observados a Lei nº 9.514/1997, o Decreto nº 21.981/1932, o Decreto nº 22.427/1933, o Código Civil e demais normas aplicáveis.

1.1. NATUREZA DA ATUAÇÃO DO LEILOEIRO. O LEILOEIRO atua como agente público do comércio e mandatário/intermediário do COMITENTE para a organização, divulgação, recepção de lances e formalização do certame. Não é proprietário, alienante, incorporador, construtor, financiador, depositário, administrador do imóvel ou garantidor da solvência, titularidade, posse, estado físico, regularidade registral, fiscal, urbanística, ambiental ou condominial do bem, respondendo apenas por atos próprios comprovadamente praticados com dolo ou culpa no exercício de suas atribuições legais.

1.2. PREVALÊNCIA DOCUMENTAL. Em caso de divergência, prevalecerão, nesta ordem: (i) a matrícula e as certidões oficiais atualizadas; (ii) as condições específicas aprovadas pelo COMITENTE; (iii) este edital e seus adendos; e (iv) os anúncios, fotografias, mapas, plantas e materiais publicitários, estes sempre meramente ilustrativos.

2. NOTIFICAÇÃO E CIÊNCIA DOS INTERESSADOS. Pelo presente edital ficam notificados os devedores fiduciários, cônjuges, garantidores, sucessores, ocupantes e demais interessados acerca das datas, horários, valores e condições do primeiro e do segundo leilão, sem prejuízo das intimações e comunicações exigidas pela legislação e realizadas pelo credor e/ou pelo Registro de Imóveis.

3. CONFERÊNCIA DOS VALORES. Os valores do primeiro e do segundo leilão são fornecidos e aprovados pelo COMITENTE, a quem compete a apuração da dívida, encargos, tributos, despesas de cobrança, consolidação e leilão. O LEILOEIRO não realiza auditoria contábil, jurídica ou contratual desses cálculos e não responde por sua composição, sem prejuízo do dever de publicar os valores formalmente recebidos.

4. DIREITO DE PREFERÊNCIA DO DEVEDOR FIDUCIANTE. Até a data do segundo leilão, o devedor fiduciante poderá exercer o direito de preferência na forma e pelos valores previstos no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, mediante pagamento integral das quantias legalmente exigíveis, inclusive tributos, despesas e comissão do LEILOEIRO. O exercício válido da preferência impedirá ou desfará a venda a terceiro, com restituição simples dos valores eventualmente pagos pelo arrematante, sem indenização adicional.

4.1. PREFERÊNCIA DE TERCEIROS. Eventual direito de preferência decorrente de locação, condomínio, copropriedade ou outra causa legal será observado quando aplicável. A arrematação poderá ficar condicionada ao não exercício da preferência no prazo legal, hipótese em que o arrematante não fará jus a perdas e danos, lucros cessantes ou reembolso de despesas próprias, além da restituição dos valores efetivamente pagos.

5. ESTADO DO IMÓVEL – VENDA AD CORPUS. O imóvel será vendido em caráter ad corpus, no estado físico, jurídico, documental, ambiental, urbanístico, construtivo, possessório e de conservação em que se encontra. Áreas, medidas, confrontações, fotografias, plantas e referências são enunciativas, prevalecendo a descrição registral. Diferenças de área, estado, acabamento, conservação, acessões, benfeitorias ou ausência de averbação não autorizam abatimento, complemento de área, desfazimento ou indenização, ressalvadas hipóteses legais inderrogáveis.

5.1. DILIGÊNCIA DO INTERESSADO. Antes de lançar, o interessado deverá realizar, por sua conta e risco, vistoria e análise da matrícula, certidões, ocupação, zoneamento, uso do solo, licenças, patrimônio histórico, restrições ambientais, servidões, desapropriações, tombamentos, condomínio, associação, acessos, disponibilidade de serviços, estrutura, instalações e demais aspectos relevantes. A oferta de lance presume diligência suficiente e aceitação consciente dos riscos expressamente informados.

5.2. FOTOS E INFORMAÇÕES. Fotografias, vídeos, croquis, localização em mapas, avaliações e descrições complementares destinam-se exclusivamente à divulgação e não substituem a vistoria ou os documentos oficiais. O LEILOEIRO não responde por desatualização, perspectiva, escala, decoração, bens móveis, vegetação, ocupantes ou alterações as imagens sempre serão ilustrativas.

6. OCUPAÇÃO, DESOCUPAÇÃO E IMISSÃO NA POSSE. Salvo declaração expressa em contrário, não há garantia de desocupação. A desocupação, imissão ou reintegração na posse, negociação com ocupantes, propositura de medidas judiciais, contratação de advogado, custas, despesas de mudança, guarda e regularização correrão exclusivamente por conta e risco do arrematante, não cabendo ao LEILOEIRO promover atos possessórios ou assumir seus custos.

6.1. BENS DE TERCEIROS. Bens móveis, equipamentos, animais, materiais ou pertences existentes no imóvel não integram a venda, salvo indicação expressa. Sua identificação, guarda, remoção e destinação deverão observar a lei e os direitos de terceiros, sem responsabilidade do LEILOEIRO.

7. ÔNUS, DÉBITOS E REGULARIZAÇÕES. A responsabilidade por tributos, condomínio, associação, consumos, foro, laudêmio, taxas, multas, contribuições e demais encargos será aquela indicada no ITEM A. O arrematante deverá confirmar diretamente perante os órgãos e credores os saldos e condições, pois valores informativos podem sofrer atualização.

8. REGISTRO E AVERBAÇÕES. Todos os atos e despesas necessários à escritura, instrumento de venda, ITBI ou tributo equivalente, registro, certidões, reconhecimento de firmas, emolumentos, cancelamento de gravames, retificação de área, georreferenciamento, desmembramento, unificação, averbação de construção, habite-se, licenças e alteração cadastral serão suportados pelo arrematante, salvo obrigação específica e escrita assumida pelo COMITENTE.

9. PAGAMENTO DO PREÇO. O preço será pago na forma e no prazo do Quadro-Resumo, em conta indicada oficialmente pelo COMITENTE ou pelo LEILOEIRO. O arrematante deverá confirmar os dados por canal oficial antes de transferir qualquer valor. Pagamento a terceiro, conta diversa ou por instrução recebida fora dos canais oficiais não será reconhecido.

9.1. COMISSÃO DO LEILOEIRO. A comissão do LEILOEIRO é autônoma, não integra o preço do imóvel e será paga diretamente pelo arrematante no percentual em até 24 horas após a arrematação. A comissão remunera a organização e realização do leilão e torna-se exigível com a arrematação ou com o exercício de preferência quando legal ou contratualmente previsto, ressalvada hipótese de cancelamento decorrente de ato exclusivamente imputável ao LEILOEIRO.

9.2. TRIBUTAÇÃO SUPERVENIENTE. Tributos incidentes sobre a aquisição, transmissão, registro e encargos do arrematante, inclusive os que venham a ser exigidos por alteração legislativa, correrão por sua conta.

10. INADIMPLENTO E ARREMATANTE REMISSO. O não pagamento do preço, sinal, comissão, encargos ou documentos exigidos no prazo implicará mora automática e poderá acarretar, cumulativamente: desfazimento da arrematação; perda dos valores pagos, na extensão permitida pela lei e pelo instrumento definitivo; multa de [20%] sobre o valor do lance; cobrança integral da comissão aplicada multa de 20%; ressarcimento das despesas do novo leilão; cobrança judicial ou extrajudicial; protesto; comunicação aos cadastros e bloqueio do usuário na plataforma, assegurada a apuração de perdas e danos adicionais.

10.1. TÍTULO E PROVA DA OBRIGAÇÃO. O edital, o cadastro aceito, os registros eletrônicos dos lances, a ata/auto de arrematação, os comprovantes de comunicação e o instrumento de venda formarão conjunto probatório da obrigação assumida, podendo fundamentar cobrança pelos meios admitidos em lei.

11. FORMALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA. Após a quitação das obrigações iniciais e aprovação documental, o arrematante assinará a ata/auto, recibo, instrumento particular com força de escritura pública, escritura pública ou documento indicado pelo COMITENTE. A outorga e a entrega de documentos observarão os prazos operacionais, registrais e de compliance do COMITENTE, sem que atraso de cartório, órgão público ou terceiro gere responsabilidade ao LEILOEIRO.

11.1. DEVER DE REGISTRAR: O arrematante deverá providenciar e comprovar o registro do título aquisitivo e a alteração cadastral perante Município, condomínio, associação e concessionárias no prazo de [30/60] dias da disponibilização do instrumento, respondendo por multas, encargos e prejuízos decorrentes de sua omissão.

12. RESPONSABILIDADE DO ALIENANTE E EVICÇÃO: Nos termos dos arts. 447 a 457 do Código Civil, a responsabilidade pela evicção total ou parcial do imóvel é exclusiva do COMITENTE/ALIENANTE, na qualidade de proprietário e vendedor do bem. Considera-se evicção, para os fins deste edital, a perda total ou parcial da propriedade, posse ou direito adquirido pelo arrematante, decorrente de decisão judicial, administrativa ou ato jurídico definitivo que reconheça direito anterior de terceiro. Eventual pretensão fundada em evicção deverá ser dirigida exclusivamente ao COMITENTE/ALIENANTE, que deverá ser comunicado em tempo hábil para exercer o contraditório, a ampla defesa e adotar as medidas necessárias à defesa de seu título. O LEILOEIRO atua exclusivamente como mandatário e intermediador da alienação, não sendo proprietário ou alienante do imóvel, razão pela qual não responde por evicção, vícios de titularidade, nulidade ou ineficácia da garantia, da consolidação da propriedade, do registro ou da cadeia dominial, ressalvada apenas a responsabilidade por dano direto comprovadamente decorrente de ato próprio praticado com dolo ou culpa.

12.1. RISCOS ESPECIFICAMENTE INFORMADOS: O arrematante declara ciência dos ônus, ações, restrições, condições possessórias e demais riscos específicos expressamente descritos neste edital e nos documentos disponibilizados, assumindo-os somente nos limites permitidos pela legislação. A ciência e a assunção de riscos específicos não importam transferência ao arrematante da responsabilidade do COMITENTE/ALIENANTE pela legitimidade do domínio, nem afastam os direitos decorrentes de eventual evicção, salvo quando houver cláusula expressa, específica e juridicamente válida de redução ou exclusão da garantia.

12.2. EFEITOS ECONÔMICOS DA EVICÇÃO: Verificada a evicção, os direitos do arrematante e a responsabilidade do COMITENTE/ALIENANTE serão apurados conforme os arts. 447 a 457 do Código Civil e as condições validamente estabelecidas no instrumento definitivo de alienação. Qualquer limitação ou exclusão da garantia somente produzirá efeitos quando expressa, específica, juridicamente válida e acompanhada da efetiva ciência e assunção do risco pelo arrematante, não se aplicando nas hipóteses de dolo, fraude ou má-fé do COMITENTE/ALIENANTE, nem aos direitos que não possam ser afastados por lei.

13. CASO FORTUITO, FORÇA MAIOR E FALHAS TECNOLÓGICAS. O leilão poderá ser suspenso, prorrogado, reaberto ou cancelado diante de indisponibilidade sistêmica generalizada, ataque cibernético, falha de energia, ordem de autoridade, fato superveniente, caso fortuito ou força maior. Nessas hipóteses, a solução operacional será definida pelo LEILOEIRO em conjunto com o COMITENTE, preservada a igualdade entre os participantes e sem indenização por oportunidade perdida.

14. RETIRADA, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DO LOTE. O COMITENTE poderá retirar, suspender ou cancelar o lote antes da formalização definitiva, por pagamento da dívida, exercício de preferência, acordo, ordem judicial, irregularidade documental ou interesse juridicamente justificável. O participante terá direito apenas à restituição simples de quantias efetivamente pagas e não devidas, não cabendo indenização por despesas, expectativa de ganho ou lucros cessantes, salvo ato ilícito comprovado. Em caso de acordo dação em pagamento ou qualquer outra hipótese de retirada do bem mediante acordos monetários a comissão de 5% será devida ao leiloeiro.

15. ADENDOS, RETIFICAÇÕES E COMUNICAÇÕES. Adendos, erratas, respostas a esclarecimentos e comunicados publicados no site integram o edital. É responsabilidade do interessado acompanhar as atualizações até o encerramento, não podendo alegar desconhecimento de informação regularmente divulgada.

16. INTERPRETAÇÃO E NULIDADE PARCIAL. A eventual invalidade de uma disposição não prejudicará as demais. As cláusulas serão interpretadas de forma a preservar a finalidade do leilão, a boa-fé, a transparência, a segurança jurídica e a distribuição de responsabilidades entre alienante, leiloeiro e arrematante.

Pelo presente, fica(m) intimado(s) e notificado(s) acerca das datas dos Leilões Primeira e Segunda Praça caso não tenham sido por outro meio os integrantes representados no ITEM A

Sidney Belarmino Ferreira Junior

LEILOEIRO PÚBLICO

MATRÍCULA JUECPAR Nº 19/309-L