EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL ON-LINE – LEI 9.514/97

1. DO OBJETO

1.1. COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA GRANDES LAGOS PR SP – CRESOL GRANDES LAGOS PR SP, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.126.780/0001-05, com sede na Rua Quinze de Novembro, nº 7.326, Centro, Guarapuava/PR, torna público que venderá por meio de Leilão Público realizado pelo Leiloeiro Público Oficial ELTON LUIZ SIMON, matrícula JUCEPAR nº 09/023-L (PR), nas datas, horários, local e condições deste Edital de Leilão, o(s) imóvel(is) abaixo descrito(s), cuja propriedade foi consolidada em seu favor no Av.7 da matrícula nº 15.650 em 02/10/2026, em razão do inadimplemento das obrigações garantidas pela Cédula de Crédito Bancário – Renegociação nº 5001045-2024.015798-3 , emitida em 24/06/2024, figurando como devedor(es) GIOVAN PORCEMÃO, brasileiro, produtor agropecuário, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com CRISTIANE NEIVERTH PORCEMÃO, inscrito no CPF sob o nº 043.402.599-26, RG nº 8.797.383-2 (SESP/PR), residente e domiciliado à Comunidade Pov Água Branca de Baixo, s/n, Sítio Água Branca, Zona Rural, Guamiranga/PR, CEP 84.435-000, telefone: (42) 9 9116-9311; e os avalistas CRISTIANE NEIVERTH PORCEMÃO, brasileira, do lar, casada pelo regime da comunhão parcial de bens com GIOVAN PORCEMÃO, inscrita no CPF sob o n.º 074.647.329-01, RG n.º 10.007.199-1 (SESP/PR) residente e domiciliada à Comunidade Pov Água Branca de Baixo, s/n, Sítio Água Branca, Zona Rural, Guamiranga/PR, CEP 84.435-000; JOÃO ADEMAR POSSEBOM, brasileiro, produtor agropecuário em geral casado sob o regime da comunhão universal de bens com MARIA ROZILDA BOBATO POSSEBOM, inscrito no CPF sob n.º 654.124.609-25, RG n.º 4.592.744-0 SESP/PR, residente e domiciliado na Comunidade Pov Água Branca de Baixo, n.º 0, Zona Rural, Guamiranga/PR, CEP 84.435-000; MARIA ROZILDA BOBATO POSSEBOM, brasileira, do lar, casada sob o regime da comunhão universal de bens com JOÃO ADEMAR POSSEBOM, inscrita no CPF sob n.º 003.573.269-54, RG n.º 7.246.900-3 SESP/PR, residente e domiciliada na Comunidade Pov Água Branca de Baixo, nº 0, Zona Rural, Guamiranga/PR, CEP 84.435-000.

2. DO IMÓVEL

2.1. DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Imóvel rural situado no lugar denominado Água Branca, Zona Rural, Município de Guamiranga/PR, Comarca de Imbituva/PR, com área total de 58.814,00 m² (5,8814 hectares), com limites, confrontações e demais características constantes da matrícula nº 15.650 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Imbituva/PR. RESSALVAS SOBRE O IMÓVEL: O imóvel está ocupado, possui aproximadamente 730,00 m² de edificações não averbadas na matrícula imobiliária, além de 11.676,00 m² de Área de Preservação Permanente (APP), correspondentes a 19,85% da área total, e 8.147,00 m² de Reserva Legal, equivalentes a 13,85%. Conforme laudo técnico, parte das construções avança sobre áreas ambientalmente protegidas, havendo possível desconformidade com a legislação ambiental, sujeita à apuração e eventual regularização perante os órgãos competentes. O Cadastro Ambiental Rural (CAR) aponta, ainda, 4.500,00 m² de APP a recompor.

2.2. ÔNUS: AV-5/15.650: AVERBAÇÃO referente ao Aditivo de Retificação e Ratificação à Cédula Rural Pignoratícia nº 40/03608-1, emitido em 14/04/2020, em que figura como credor o BANCO DO BRASIL S.A., agência de Imbituva/PR; AV-6/15.650: AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA extraída dos autos nº 0000451-14.2026.8.16.0092, de Execução de Título Extrajudicial, da Vara Cível da Comarca de Imbituva/PR, em que é exequente a COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO CENTRO SUL DO PARANÁ – SICREDI CENTRO SUL PR/SC/RJ.

3. DOS LEILÕES E DO LANCE MÍNIMO

3.1. PRIMEIRO LEILÃO: 26/11/2026, às 13:30 horas (horário de Brasília). O lance mínimo será de R$ 763.600,00 (setecentos e sessenta e três mil e seiscentos reais) , correspondente ao valor do imóvel, nos termos do art. 24 e do art. 27, § 1º, da Lei 9.514/97.

3.2. SEGUNDO LEILÃO: 27/11/2026, às 13:30 horas (horário de Brasília). Caso não haja lance igual ou superior ao lance mínimo no primeiro leilão, o(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) pelo maior lance oferecido, observado o lance mínimo de R$ 422.445,52 (quatrocentos e vinte e dois mil quatrocentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos) apurado em 06/11/2026, correspondente ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, podendo tal valor ser atualizado pelo Credor Fiduciário até a data do 2º leilão.

3.3. Caso não haja lance que alcance referido valor, poderá ser aceito pelo Credor Fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do(s) bem(ns), contando-se, nesse caso, o prazo para pagamento a partir da comunicação da aceitação ao arrematante.

4. DA PARTICIPAÇÃO E DOS LANCES

4.1. O leilão será realizado exclusivamente on-line no site do leiloeiro www.simonleiloes.com.br. O interessado deverá

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8ADSY-AXKCK-RP8JR-A7E9M.

cadastrar-se previamente no site, encaminhar a documentação e solicitar habilitação em tempo hábil para participação.
4.2. O(s) bem(ns) será(ão) apregoado(s) a quem mais der. A cada novo lance ofertado, o lance será exibido no sistema e o cronômetro retroagirá em, no mínimo, 03 (três) minutos, a fim de permitir que os demais interessados tenham tempo hábil para ofertar novos lances, podendo esse prazo ser ampliado a critério do leiloeiro. O participante deverá permanecer atento ao cronômetro, evitando deixar a oferta de lance para os últimos segundos, sob pena de o lance não ser recebido a tempo pelo sistema, sendo indispensável a utilização de conexão estável de internet.
4.3. O(s) bem(ns) poderá(ão) ser retirado(s) do leilão, a qualquer tempo, a pedido do Credor Fiduciário.
5. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA
5.1. É assegurado ao(s) fiduciante(s) o direito de preferência para adquirir o(s) imóvel(is) até a data da realização do segundo leilão, por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive o imposto sobre transmissão inter vivos e o laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo-lhe(s), também, o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição, inclusive custas e emolumentos, nos termos do art. 27, § 2º-B, da Lei 9.514/97. A(s) arrematação(ões) ficará(ão), portanto, condicionada(s) ao não exercício da preferência pelo(s) fiduciante(s), hipótese em que o valor pago pelo arrematante, inclusive a comissão do leiloeiro, lhe será restituído.
6. DO PAGAMENTO E DA COMISSÃO
6.1. No prazo de vinte e quatro horas contadas a partir da arrematação, o arrematante pagará ao Credor Fiduciário, à vista, mediante depósito em conta do Credor Fiduciário, o valor da arrematação. Eventuais outras formas de pagamento dependerão de autorização expressa do Credor Fiduciário.
6.2. COMISSÃO DO LEILOEIRO:
a) 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação do(s) bem(ns), nos casos de arrematação, a ser paga pelo arrematante ao leiloeiro, além do valor do lance, no mesmo prazo do item 6.1;
b) 5% (cinco por cento) sobre o valor da dívida, em caso de exercício do direito de preferência, a ser paga pelo(s) fiduciante(s);
c) 5% (cinco por cento) sobre o valor da dívida, em caso de acordo, a ser paga pelo(s) devedor(es).
7. DA TRANSFERÊNCIA E DAS DESPESAS
7.1. A transferência do(s) imóvel(is) será formalizada por instrumento hábil, a critério do Credor Fiduciário, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da compensação do pagamento integral do preço e da entrega, pelo arrematante, da documentação necessária, prorrogável enquanto houver pendência documental ou registral não imputável ao Credor Fiduciário.
7.2. Correrão por conta exclusiva do arrematante todas as providências e despesas necessárias à formalização e ao registro da transferência, inclusive ITBI, emolumentos, certidões e eventuais regularizações da(s) matrícula(s), bem como à desocupação do(s) imóvel(is), ocupado(s) a qualquer título.
7.3. Correrão também por conta do arrematante as despesas com alvarás, regularização e encargos de eventuais áreas construídas a maior, ficando o arrematante responsável por reparos e regularizações necessárias, ainda que originados antes da data do leilão.
7.4. O pagamento de tributos (IPTU ou ITR), de débitos condominiais e de demais débitos, se houver, vencidos e/ou vincendos, incidentes sobre o(s) imóvel(is), é de responsabilidade do arrematante.
7.5. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) nas condições fiscais em que se apresentam perante os órgãos públicos, obrigando-se o arrematante à regularização junto aos órgãos competentes. O Credor Fiduciário não responde por débitos de INSS que porventura existam ou vierem a existir, nem por qualquer outro ônus, providências ou encargos necessários.
7.6. Eventuais dificuldades ou demoras no registro, na regularização, na desocupação ou na imissão na posse não autorizam o desfazimento da arrematação, nem geram direito a indenização ou abatimento do preço.
8. DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL
8.1. O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) sob a forma “AD CORPUS”, no estado de conservação e condição em que se encontra(m), pressupondo-se tenham sido previamente examinado(s) pelo licitante, não cabendo, pois, a respeito dele(s), qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas. As áreas mencionadas nos editais e materiais de divulgação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário.
8.2. As imagens divulgadas no site do leiloeiro são meramente ilustrativas, sendo responsabilidade do arrematante constatar a localização e situação real do(s) bem(ns).
8.3. Deverá o interessado cientificar-se previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal aos imóveis, no tocante ao uso do solo, ao zoneamento e ao passivo ambiental, e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais o arrematante estará obrigado a respeitar em decorrência da arrematação.
9. DA PROPRIEDADE E DA EVICÇÃO

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8ADSY-AXKCK-RP8JR-A7E9M.

9.1. O(s) imóvel(is) foi(ram) adquirido(s) pela consolidação de propriedade fiduciária, averbada no AV-7/15.650 em 02/10/2026, nos termos da Lei nº 9.514/97, estando atualmente a propriedade consolidada em nome do Credor Fiduciário.
9.2. Na forma do disposto no art. 448 do Código Civil, o Credor Fiduciário responde por eventual evicção somente até o valor efetivamente recebido a título de arrematação, corrigido monetariamente, excluídas perdas e danos.
10. DA CIÊNCIA DO(S) DEVEDOR(ES) E FIDUCIANTE(S)
10.1. Fica(m) o(s) devedor(es), garantidor(es) e avalista(s) GIOVAN PORCEMÃO, brasileiro, produtor agropecuário, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com CRISTIANE NEIVERTH PORCEMÃO, inscrito no CPF sob o nº 043.402.599-26, RG nº 8.797.383-2 (SESP/PR), residente e domiciliado à Comunidade Pov Água Branca de Baixo, s/n, Sítio Água Branca, Zona Rural, Guamiranga/PR, CEP 84.435-000, telefone: (42) 9 9116-9311; CRISTIANE NEIVERTH PORCEMÃO, brasileira, do lar, casada pelo regime da comunhão parcial de bens com GIOVAN PORCEMÃO, inscrita no CPF sob o n.º 074.647.329-01, RG n.º 10.007.199-1 (SESP/PR) residente e domiciliada à Comunidade Pov Água Branca de Baixo, s/n, Sítio Água Branca, Zona Rural, Guamiranga/PR, CEP 84.435-000; JOÃO ADEMAR POSSEBOM, brasileiro, produtor agropecuário em geral casado sob o regime da comunhão universal de bens com MARIA ROZILDA BOBATO POSSEBOM, inscrito no CPF sob n.º 654.124.609-25, RG n.º 4.592.744-0 SESP/PR, residente e domiciliado na Comunidade Pov Água Branca de Baixo, n.º 0, Zona Rural, Guamiranga/PR, CEP 84.435-000; MARIA ROZILDA BOBATO POSSEBOM, brasileira, do lar, casada sob o regime da comunhão universal de bens com JOÃO ADEMAR POSSEBOM, inscrita no CPF sob n.º 003.573.269-54, RG n.º 7.246.900-3 SESP/PR, residente e domiciliada na Comunidade Pov Água Branca de Baixo, nº 0, Zona Rural, Guamiranga/PR, CEP 84.435-000, cientificado(s) das datas, horários e local dos leilões pelo presente edital, sem prejuízo da comunicação prevista no art. 27, § 2º-A, da Lei 9.514/97, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive aos endereços eletrônicos.
11. DISPOSIÇÕES FINAIS
11.1. As demais condições obedecerão ao Decreto 21.981/32, com as alterações do Decreto 22.427/33 e da Lei 13.138/2015, que regulam a profissão de leiloeiro, e à Lei 9.514/97.
11.2. Mais informações com o leiloeiro pelo telefone (46) 3225-2268, site www.simonleiloes.com.br e e-mail simonleiloes@simonleiloes.com.br.
Guarapuava/PR, 9 de novembro de 2026.

ELTON LUIZ SIMON - Leiloeiro Público Oficial

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8ADSY-AXKCK-RP8JR-A7E9M.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 8ADSY-AXKCK-RP8JR-A7E9M

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Elton Luiz Simon (CPF 044.016.329-31)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8ADSY-AXKCK-RP8JR-A7E9M

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8ADSY-AXKCK-RP8JR-A7E9M.