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

1. DO OBJETO

1.1. COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO IGUAÇU – SICREDI IGUAÇU PR/SC E REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPINAS/SP, inscrita no CNPJ nº 84.974.278/0001-50, com sede na Avenida XV de Novembro, nº 374, São João/PR. CEP 85.570-000, 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 pela AV.7-11.680, de 09/10/2026, em razão do inadimplemento das obrigações garantidas pelo Contrato de Limite de Crédito com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Imóvel para Garantia de Obrigações "em ser" e futuras, emitida em 09/07/2021, e, pelas operações derivadas CCB C10630591-0, CCB C20630114-2, CCB C20630403-6, CCB C20631179-2, CCB C30630758-4, CCB C30630927-7, figurando como devedor(es) FABIANA LETÍCIA RUFATTO, brasileira, solteira, em união estável, produtora agricultora, RG nº 13.422.271-9 PR, CPF nº 074.685.529-08, telefone (46) 98414-3242,; JONATHAN ALEXANDRE KOOP, brasileiro, solteiro em união estável, agricultor, RG nº 7.821.405-8 PR, CPF nº 008.257.639-40, residentes e domiciliados na Linha Surubi, Zona Rural, Município de Sulina/PR, CEP: 85565-000.

2. DO IMÓVEL

2.1. DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Lote Rural nº 50-A, Gleba nº 06, do Imóvel Chopinzinho, situado na Linha Surubi, Sulina/PR, com área de 30.250,00 m², com limites e confrontações constantes na matrícula nº 11.680 do CRI de São João/PR, INCRA sob nº 950.149.502.022-5, com benfeitorias não averbadas na matrícula.

2.2. ÔNUS: AV-1 – RESERVA LEGAL: Averbação relativa ao Termo de Compromisso de Proteção de Reserva Legal, sobre a área de 0,6235 ha, correspondente a 20,61% da área total do imóvel.

3. DOS LEILÕES E DO LANCE MÍNIMO

3.1. PRIMEIRO LEILÃO: 30/11/2026, às 14:00 horas (horário de Brasília). O lance mínimo será de R$ 383.000,00 (trezentos e oitenta e três mil 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: 01/12/2026, às 14:00 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$ 659.461,08 (seiscentos e cinquenta e nove mil quatrocentos e sessenta e um reais e oito centavos) apurado em 27/10/2026, 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 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/YL4XX-QDXNT-CDQE5-NYEQJ.

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

9.1. O(s) imóvel(is) foi(ram) adquirido(s) pela consolidação de propriedade fiduciária, averbada sob AV.7-11.680, de 09/10/2026, 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) FABIANA LETÍCIA RUFATTO, brasileira, solteira, em união estável, produtora agricultora, RG nº 13.422.271-9 PR, CPF nº 074.685.529-08, telefone (46) 98414-3242,; JONATHAN ALEXANDRE KOOP, brasileiro, solteiro em união estável, agricultor, RG nº 7.821.405-8 PR, CPF nº 008.257.639-40, residentes e domiciliados na Linha Surubi, Zona Rural, Município de Sulina/PR, CEP: 85565-000, bem como cônjuge(s), se casado(s) for(em), 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.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/YL4XX-QDXNT-CDQE5-NYEQJ.

São João/PR, 30 de outubro 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/YL4XX-QDXNT-CDQE5-NYEQJ.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: YL4XX-QDXNT-CDQE5-NYEQJ

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/YL4XX-QDXNT-CDQE5-NYEQJ

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/YL4XX-QDXNT-CDQE5-NYEQJ.