EDITAL
DE PRIMEIRA E SEGUNDA PRAÇA DE LEILÃO E NOTIFICAÇÃO

JONEY MARCELO LOPES FERREIRA[1], Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do Paraná JUCEPAR sob o no 19/302-L, Faz saber que, devidamente autorizado pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA ALTERNATIVA - CRESOL ALTERNATIVA, sucedida por incorporação pela COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA TRANSFORMAÇÃO - CRESOL TRANSFORMAÇÃO**, inscrita no CNPJ nº 04.261.151/0001-54, com sede na Rua Alberto Koglin, nº 3.683, Centro Comercial Infinity Blue, Sala 01, Centro, Dona Emma/SC, CEP 89.155-000, VENDERÁ, nos termos do Art. 38 do Decreto Federal no 21.981/32, bem como nos termos da Lei 9.514/97, e conforme legislação complementar, em **DUAS PRAÇAS**, sendo a **1a Praça no dia 25 de novembro de 2026 às 14h**, e a **2a Praça no dia 27 de Novembro de 2026 às 14h**, exclusivamente na modalidade on-line, pelo site www.jmleiloes.com.br, bem como pelo Superbid Exchange, pelo princípio da ampla publicidade, o bem adiante descrito, a partir do lance mínimo indicado, em **1a Praça: R$ 415.645,00 (Quatrocentos e quinze mil, seiscentos e quarenta e cinco reais)** e em **2a Praça: R$ 626.886,08 (seiscentos e vinte e seis mil, oitocentos e oitenta e seis reais e oito centavos),** para pagamento de dívida referente ao **CONTRATO PARTICULAR DE LIMITE DE CRÉDITO COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL PARA GARANTIA DE OBRIGAÇÕES FINANCEIRAS DERIVADAS**, (Lei nº 13.476 de 2017), averbada no R-8-14668, firmado em 06/11/2023, posteriormente retificado pela **AV-9 da Matrícula nº 14.668,** com garantia de alienação fiduciária - vinculado às seguintes operações financeiras derivadas:

Contrato nº 5002035-2023.021999-1 (5002012-2026.062652-8), tendo como **EMITENTE/DEVEDOR SUPERBRITTUS COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA** (anteriormente denominada ALVORADA DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA), inscrita no CNPJ sob n **º xxx.xxx.xxx/0001-77, neste ato representada por FRANCISLENE RODRIGUES DE BRITO,** brasileira, empresária, solteira e inscrita no CPF sob o nº xxx.xxx.626-81.

Contrato nº 5002035-2023.022309-2 (5002012-2026.063612-1), tendo como **EMITENTE/DEVEDOR PEDRO LEVI PEREIRA DE BRITO**, brasileiro, produtor rural, solteiro, inscrito no CPF sob o nº xxx.xxx.326-77.

Contrato nº 5002035-2025.012346-1 (5002012-2026.064761-5), tendo como **EMITENTE DEVEDOR/INTERVENIENTE GARANTIDOR FIDUCIANTE: GRANJA ESTRELA DO ORIENTE LTDA**, inscrita no CNPJ nº xx.xxx.xxx/0001-92, neste ato representada por LEONARDO

[1] JONEY MARCELO LOPES FERREIRA
Leiloeiro Público Oficial - JUCEPAR 19/302-L
Rua Santos Dumont, 3791, Sala 203- TOLEDO PR
Fone/whatsapp: 45 99989 5111
email: operacional@jmleiloes.com.br, ,contato@jmleiloes.com.br website www.jmleiloes.com.br

RODRIGUES DE BRITO, brasileiro, produtor rural, divorciado, inscrito no CPF sob o nº xxx.xxx.806-06

COOPERATIVA REGIONAL DOS AGRICULTORES E AGRICULTORAS FAMILIARES – COOPERAF, inscrita no CNPJ nº xx.xxx.xxx/0001-66, neste ato representada por GUSTAVO RODRIGUES DE BRITO, brasileiro, solteiro, agricultor, inscrito no CPF sob o nº xxx.xxx.676-57,e **LEIDE APARECIDA FREITAS OLIVEIRA**, brasileira, auxiliar administrativa, inscrita no CPF sob o n° xxx.xxx.686-61, **embora não figure como emitente/devedora das Cédulas de Crédito Bancário vinculadas, integra a relação obrigacional na condição de devedora do referido Contrato de Limite de Crédito.**

LOTE 01: Imóvel Rural matrícula 14.668 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de BOCAIÚVA/MG, situado na Estrada Geral , S/N, Bairro Rural , no município de Bocaiúva/MG, com a área de 42,4381 ha (quarenta e dois hectares, quarenta e três ares e oitenta e um centiares)**, denominado FAZENDA ORIENTE/FORQUILHA**, **O referido imóvel possui benfeitorias, as quais não se encontram averbadas na respectiva matrícula imobiliária.** com propriedade consolidada em favor do CREDOR - comitente vendedor, bem como divisas, confrontações e ônus constantes na referida matrícula.

ÔNUS: Imóvel OCUPADO.

A venda só será realizada mediante pagamento à vista. Pagamentos parcelados poderão ser possíveis mediante proposta enviada até 24h antes da realização do leilão para análise e aprovação do Comitente Vendedor.
Os bens serão vendidos em caráter “Ad Corpus” e no estado de conservação e situação em que se encontram, sem garantias, e fica ao arrematante a responsabilidade por consultas e todas as medidas de regularização documental, desocupações, e demais medidas necessárias referentes à posse e propriedade, bem como utilização e cultivo do imóvel.
A realização e a regularização do georreferenciamento do imóvel, conforme exigência legal para a transferência de imóveis rurais, incumbem exclusivamente ao arrematante, ficando o leiloeiro e a vendedora isentos de qualquer responsabilidade ou ônus correlato.
As despesas relativas à Comissão de Leiloeiro (5%), Taxas e encargos de administração, Registro, Funrejus, IPTU, ITBI, Condomínio (se for o caso), ou impostos e taxas devidas conforme o tipo do bem, e demais Impostos e Taxas e encargos correrão por conta do arrematante.
O pagamento dos valores da arrematação bem como da Comissão do Leiloeiro e taxas deverão ser realizados por meio de boleto, depósito ou transferência em Conta Corrente informados pelo Leiloeiro em até 48 horas após a realização do leilão.
Encargos de Administração (taxas) a ser **pagos pelos COMPRADORES**: conforme tabela a seguir:

De 0,00 até 299,99 valor R$ 50,00	De 40.000,00 até 49.999,99 valor R$ 1.400,00
De 300,00 até 499,99 valor R$ 80,00	De 50.000,00 até 59.999,99 valor R$ 1.700,00
De 500,00 até 999,99 valor de R$ 160,00	De 60.000,00 até 69.999,99 valor R$ 1.900,00
De 1.000,00 até 4.999,99 valor de R$ 250,00	De 70.000,00 até 79.999,99 valor R$ 2.200,00
De 5.000,00 até 9.999,99 valor de R$ 500,00	De 80.000,00 até 89.999,99 valor R$ 2.400,00

De 10.000,00 até 19.999,99 valor de R$ 750,00	De 90.000,00 até 99.999,99 valor R$ 2.700,00
De 20.000,00 até 29.999,99 valor de R$ 950,00	De 100.000,00 até 119.999,99 valor R$ 3.000,00
De 30.000,00 até 39.999,99 valor de R$ 1.200,00	Acima de De 120.000,00 valor de valor R$ 3.700,00

As comissões devidas e os encargos de administração **não estão inclusos no valor do lance**.
O Devedor Fiduciante possui o direito de preferência para adquirir o imóvel até a data de realização do segundo leilão, com os devidos pagamentos constantes nos termos do §2o-B e §3o, ambos do artigo 27 da Lei 9514/1997.
O Arrependimento ou inadimplemento da Arrematação obrigará o Arrematante desistente ao pagamento da Comissão do Leiloeiro (5%) mais multa de 20%, sobre o valor da avaliação do imóvel, e ficará sujeito às sanções legais, cíveis e criminais.
O imóvel acima teve sua redação resumida, autorizada pela Lei Federal no 7433/85 e na forma do Código de Normas da Corregedoria de Justiça do Estado do Paraná.
O arrematante reconhece e concorda que a aquisição do bem leiloado se dá nos termos deste edital e condições de venda e pagamento constantes no site do leiloeiro, isentando o leiloeiro, a Cooperativa vendedora e seus representantes, de qualquer responsabilidade em caso de evicção, conforme estipulado pelo artigo 447 do Código Civil Brasileiro.
Cabe ao arrematante a responsabilidade de realizar a verificação prévia do estado jurídico do bem arrematado, assim como os ônus e encargos que possam incidir sobre ele, retirando do leiloeiro e da vendedora quaisquer responsabilidades pela falta da análise e verificação.
Havendo tributação de IBS e a CBS sobre a alienação (venda) de imóveis, bem como pela intermediação, os pagamentos ficarão por total e exclusiva responsabilidade do arrematante.
O Arrematante terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do auto de arrematação, para realizar a Escritura Pública de Compra e Venda, Recolhimento do Imposto de Transmissão Inter Vivos (ITBI) , ou o imposto referente ao tipo de bem, bem como o competente Registro Público da referida Escritura junto ao Cartório competente. A inobservância do prazo e das condições aqui descritas, autorizará a CREDORA cobrar multa e adotar todas as medidas judiciais necessárias para a conclusão da transferência do imóvel.
Caso haja arrematante, a Ata de Arrematação será firmada em até 15 (quinze) dias da data do leilão.
No caso de não ser realizado o Leilão Público na data acima designada por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente com mesmo horário, para a sua realização.
ATENÇÃO: Para participar dos leilões/praças, os interessados deverão cadastrar-se com antecedência no mínimo de 2h antes, pelo site do leiloeiro - www.jmleiloes.leilao.br , solicitar habilitação, bem como aceitar as condições de venda para que participem. Informações através do Fone: (45) 999895111 e/ou e-mail: contato@imleiloes.com.br.
Publicações realizadas no Jornal do Oeste - online: www.jornaldooeste.com.br - nas datas de **10, 11 e 12 de Novembro de 2026,** respectivamente - conforme Nota Técnica no 03/2023 do Registro de Imóveis do Brasil (RIB), que detalha as alterações no procedimento de alienação fiduciária geradas pela Lei no 14.620/23, na Lei no 9.514/1997, que passou a prever expressamente que os editais possam ser publicados em jornal eletrônico (artigo 27, §10o e artigo 37-C da mesma lei).

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:
EMITENTE/DEVEDOR SUPERBRITTUS COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA (anteriormente denominada ALVORADA DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA), com sede no município de Montes Claros/MG, inscrita no CNPJ sob n **º xxx.xxx.xxx/0001-77, neste ato representada por FRANCISLENE RODRIGUES DE BRITO, brasileira, empresária, solteira e inscrita no CPF sob o**

nº xxx.xxx.626-81, e RG n° MGxxxx753, residente e domiciliada na Rua Galileia, n° 201, bairro/distrito Santo Inacio, no município de Montes Claros-MG.

EMITENTE/DEVEDOR PEDRO LEVI PEREIRA DE BRITO, brasileiro, produtor rural, solteiro, inscrito no CPF sob o nº xxx.xxx.326-77, e RG n° MG-xx.xxx136, residente e domiciliado na Rua Tomaz Antônio Gonzaga, nº 153, Vila Canelas, no município de Montes Claros-MG.

EMITENTE DEVEDOR/INTERVENIENTE GARANTIDOR FIDUCIANTE: GRANJA ESTRELA DO ORIENTE LTDA, com sede no município de Bocaiúva/MG, inscrita no CNPJ nº xx.xxx.xxx/0001-92, neste ato representada por LEONARDO RODRIGUES DE BRITO, brasileiro, produtor rural, divorciado, inscrito no CPF sob o nº xxx.xxx.806-06, e RG nº MG4729991 SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Tomaz Antônio Gonzaga, nº 153 A, bairro São Judas Tadeu, no município de Montes Claro-MG.

COOPERATIVA REGIONAL DOS AGRICULTORES E AGRICULTORAS FAMILIARES – COOPERAF, inscrita no CNPJ nº xx.xxx.xxx/0001-66, com sede no município de Montes Claros/MG, neste ato representada por GUSTAVO RODRIGUES DE BRITO, brasileiro, solteiro, agricultor, inscrito no CPF sob o nº xxx.xxx.676-57,RG nº MG xx-xxx.156 SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Galileia, n° 201 bairro Santo Inacio, município de Montes Claros-MG; e **LEIDE APARECIDA FREITAS OLIVEIRA**, brasileira, auxiliar administrativa, inscrita no CPF sob o n° xxx.xxx.686-61 e RG nº MGxx.xxx.906 SSP/MG, residente e domiciliada na Rua F, nº 361, bairro Residencial Montes Claros, no município de Montes Claros-MG. **Endereços eletrônicos não informados. Em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), os dados das partes envolvidas são apresentados neste edital de forma resumida e essencial.**

Todas as condições de venda e participação do leilão constam no site do leiloeiro e o participante comprador não poderá alegar desconhecimento em tempo algum com a aceitação, e as demais condições obedecerão ao que regula o Decreto no 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto no 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.