



EDITAL DE PRIMEIRA E SEGUNDA PRAÇA DE LEILÃO E NOTIFICAÇÃO

JONEY MARCELO LOPES FERREIRA¹, 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, POUPANÇA E INVESTIMENTO TERRA DOS PINHEIRAIS DO PARANÁ E NOROESTE PAULISTA - SICREDI PLANALTO DAS ÁGUAS PR/SP**, Localizada à RUA DAS FLORES, 506, CONRADINHO - CEP 85045-300, GUARAPUAVA/PR, CNPJ nº XX.XXX.XXX/0001-77, 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, no que couber, e execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca regulada principalmente pela Lei nº 14.711/23 em **DUAS PRAÇAS**, sendo a **1ª Praça no dia 16 de Outubro de 2026 às 11h**, a **2ª Praça no dia 23 de Outubro de 2026 às 11h**, 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\$ 3.976.504,16 (três milhões, novecentos e setenta e seis mil, quinhentos e quatro reais e dezesseis centavos)** em **2ª Praça: lance inicial 50% do valor de avaliação: R\$ 1.988.252,08 (um milhão novecentos e oitenta e oito mil, duzentos e cinquenta e dois reais e oito centavos)**, condicionado à aprovação da Credora caso o lance não atinja o valor da dívida acrescida das despesas que corresponde a **R\$ 3.555.521,06 (três milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e vinte e um reais e seis centavos)**, para pagamento de dívida com garantia de hipoteca - **CCB C41732513-0**, do EMITENTE: **CRISTIAN BARRETO FERREIRA**, inscrito no CPF/MF nº XXX.XXX.938- 30. INTERVENIENTE GARANTIDORA: **CLAUDIA DAIANE DE MENEZES CASSEANO FERREIRA**, inscrita no CPF/MF nº XXX.XXX.818-96.

LOTE 01: Imóvel Rural, Matrícula nº 15.167, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Coxim/MS. Fazenda Ferreira Agropecuária, constituída por uma parte de terras pastais e lavradias, com área de 64,00 ha e 3.432,00 m², remanescente do imóvel **"Varjão"**, situada no Município de Alcinoópolis/MS, localizada na Estrada Alcinoópolis/Buriti, Km 35, esquerda 18 Km, pertencente à circunscrição da Comarca de Coxim/MS. **Latitude 18°01'33,07" S e Longitude 53°48'22,61" O**. Com divisas, confrontações e ônus constantes na referida matrícula, na qual consta o início do procedimento de excussão extrajudicial da garantia hipotecária, sem registro de consolidação da propriedade em favor do CREDOR – comitente vendedor.

ÔNUS: Imóvel OCUPADO.

Hipoteca Censual de 1º Grau (R-32/15.167 – 27/12/2024): hipoteca censual de 1º grau constituída em favor da Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Terra dos Pinheirais

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

do Paraná e Noroeste Paulista – Sicredi Planalto das Águas PR/SP, vinculada à Cédula de Crédito Bancário nº C41732513-0.

Averbação de Início do Procedimento de Excussão Extrajudicial da Garantia Hipotecária (AV-36/15.167 – 16/09/2026): averbação do início do procedimento de excussão extrajudicial da garantia hipotecária constituída em favor da Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Terra dos Pinheirais do Paraná e Noroeste Paulista – Sicredi Planalto das Águas PR/SP, referente à Cédula de Crédito Bancário nº C41732513-0, em razão do decurso do prazo para purgação da mora sem o respectivo pagamento, nos termos do art. 9º, § 2º, da Lei nº 14.711/2023.

Penhora Judicial (R-33/15.167 – 18/09/2025): determinada pelo Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Fernandópolis/SP, nos autos da Execução de Título Extrajudicial digital movida pelo Banco Bradesco S.A. em face de Claudia Daiane de Menezes Casseano, para garantia do crédito no valor de R\$ 739.994,87.

Averbação Premonitória de Execução (AV-34/15.167 – 15/12/2025): averbação de existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial (art. 828 do CPC), autos nº 1000907-02.2025.8.26.0189, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Fernandópolis/SP, ajuizada pelo Banco do Brasil S.A. contra Cristian Barreto Ferreira e Claudia Daiane de Menezes Casseano, com valor atribuído à causa de R\$ 1.890.953,35.

Averbação Premonitória de Execução (AV-35/15.167 – 23/12/2025): averbação de existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial (art. 828 do CPC), autos nº 1000332-91.2025.8.26.0189, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Fernandópolis/SP, ajuizada pelo Banco do Brasil S.A. contra Cristian Barreto Ferreira, com valor atribuído à causa de R\$ 506.336,04.

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 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 leiloadado 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, 14 e 15 de Outubro 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: **CRISTIAN BARRETO FERREIRA**, brasileiro, produtor agropecuário, casado, inscrito no CPF/MF nº XXX.XXX.938- 30, residente e domiciliado na rua Maria Barbosa Carneiro, 1933, Centro, CEP: 79.530- 970, Alcínópolis/MS. INTERVENIENTE GARANTIDORA: **CLAUDIA DAIANE DE MENEZES**

CASSEANO FERREIRA, brasileira, casada, produtora agropecuária, inscrita no CPF/MF nº XXX.XXX.818-96, residente e domiciliada a rua Maria Barbosa Carneiro, 1933, centro, CEP: 79.530-970, Alcínópolis/MS. 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.