EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Alteração data segundo leilão

1º LEILÃO: 19 de novembro de 2026, às 15h00min

2º LEILÃO: 25 de novembro de 2026, às 15h00min

(*horário de Brasília)

EDUARDO JESUS BORDIGNON, Leiloeiro(a) Oficial, JUCEPAR nº 25/412-L, com escritório na Rua Colombo, 243, Centro, Céu Azul - PR - CEP: 85.840-000, FAZ SABER a todos que **altera a data do segundo leilão, passando de 20 de novembro de 2026 às 15:00h para 25 de novembro de 2026 às 15:00h**, mantendo-se integralmente os demais itens do edital, conforme segue:

Faz saber a todos quanto ao presente EDITAL conhecimento tiver, que levará a **PÚBLICO LEILÃO,** de modo eletrônico **(ON-LINE)**, através da plataforma **www.leilopar.com.br** (local do evento), nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, devidamente autorizada pelo **Credor Fiduciário.**

CREDOR FIDUCIÁRIO: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO NOVOS HORIZONTES – SICREDI NOVOS HORIZONTES PR/SP/RJ, instituição financeira, sociedade cooperativa, devidamente inscrita no CNPJ sob o n° 07.206.072/0001-39, sediada à Rua Saladino de Castro, nº 1595, Centro, Arapoti/PR.

TÍTULOS/CÉDULAS: Cédula de Produtor Rural n.ºC42021054-3 (R$150.079,00 – 27/09/2024); Cédula de Crédito Bancário n.ºC52030723-9 (R$211.163,07 – 23/07/2025) e Cédula de Crédito Bancário n.ºC52030638-0 (R$242.582,09 – 02/07/2025), todas vinculadas ao Instrumento Particular de Contrato de Limite de Crédito com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Imóvel para Garantia de Obrigações "em ser" e futuras, registrado no R.05 da matrícula 44.384 do ORI de Itapeva-SP.

EMITENTE e FIDUCIANTE: JOSÉ CARLOS FERRAZ FILHO, brasileiro, produtor agropecuário, divorciado, inscrito no CPF/MF sob o n.º136.824.548-02, portador do RG n.º21.650.835 SSP/SP, residente e domiciliado na Fazenda Sítio Retiro, n.º 03, Cambará, Itaberá-SP, CEP: 18.407-110.

OBJETO DO LEILÃO: (MATRÍCULA 44.384 ORI Itapeva-SP) *Lote 05 do loteamento Chácaras Santa Elisa, Núcleo Urbanizado localizado na macro zona denominada zona de chácara de recreio, caracterizada como área urbana especial em Itaberá-SP, com área total aproximada de 2.900,00 m², conforme matrícula.* ***Contêm benfeitorias e edificações não averbadas****.*

DATAS DOS LEILÕES: PRIMEIRO LEILÃO, no dia **19 de novembro de 2026,** às **15h00min**, com lance mínimo igual ou superior a **R$1.303.701,35 (um milhão trezentos e três mil setecentos e um reais e trinta e cinco centavos),** o qual encontra-se atualizado nos termos do artigo 24, parágrafo único da Lei 9.514/97 e Item 7.4.13.1 do contrato. Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado para realização do **SEGUNDO LEILÃO** o dia **25 de novembro de 2026,** às **15h00min,** no mesmo local, (www.leilopar.com.br), com lance mínimo igual ou superior a **R$775.217,52 (setecentos e setenta e cinco mil duzentos e dezessete reais e cinquenta e dois centavos),** estando aí inclusa atualização, custas e tributos já quitados, nos termos do art. 27, §2º da Lei 9.514/97**.**

A Venda será realizada em caráter *"ad corpus",* sem garantia, no estado de conservação em que se encontra, estando o Imóvel ocupado, ficando a desocupação a cargo do arrematante, bem como regularizações necessárias, inclusive edificações não averbadas.

Será devido o pagamento da comissão ao leiloeiro no importe de 5% sobre o valor da arrematação, seja no primeiro ou segundo leilão, ou no exercício do direito de preferência.

Os interessados em participar do **leilão** deverão se cadastrar no site **www.leilopar.com.br**, encaminhando a documentação necessária para liberação do cadastro 24 horas antes do início do leilão e se habilitar, acessando a página deste leilão, clicando na opção "**HABILITE-SE**", com antecedência ao término do leilão online. Demais condições de participação online devem ser verificadas no site indicado.

O envio de lances on-line, todo o processamento do leilão e informações se dará através do site **www.leilopar.com.br, acessando o lote específico desse leilão.**

O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do preço do imóvel arrematado, à vista, por meio de TED ou PIX, no prazo de 02 (dois) dias a contar do encerramento do leilão. A título de comissão, pagará em igual prazo, à vista, o valor de 5% sobre o lance ofertado, a ser pago diretamente ao Leiloeiro da maneira que este indicar, no mesmo prazo.

Nos termos do disposto no parágrafo 2º-B art. 27, da Lei 9.514/97, aos fiduciante(s) é assegurado **exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel** até a data da realização do segundo Leilão. As vendas ficarão, portanto, condicionadas ao não exercício da preferência pelo(a) ao devedor(a)(s) fiduciante(s).

Se exercido o direito de preferência pelo fiduciante na aquisição, este deverá efetuar o pagamento da arrematação até a data da realização do segundo leilão, no valor equivalente ao da sua dívida, somados aos encargos, despesas e demais valores previstos em lei, incluindo também a responsabilidade de pagamento da comissão do leiloeiro, que será no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelo fiduciante.

Se o fiduciante não realizar a aquisição do imóvel em exercício ao seu direito de preferência, nas condições e prazos previstos no presente Edital, considerar-se-á automaticamente a sua desistência quanto a esta faculdade. Nesse caso, havendo licitantes, o imóvel será vendido para aquele que ofertou maior lance.

Caso haja arrematante em Primeiro ou Segundo Leilão, o auto/carta de Arrematação será emitida em 3 (três) dias úteis, a contar do pagamento do valor pelo Arrematante.

Em caso de desistência ou não pagamento pelo Arrematante na oferta do lance vencedor, sem que o comitente e/ou o Leiloeiro tenha dado causa, a venda/arrematação será desfeita e o Arrematante deverá pagar multa no importe de 20% (vintepor cento) sobre o valor do arremate, além de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro, valores estes que serão cobrados, estando

liberado o bem ao comitente para novo leilão.
No Primeiro Leilão, o valor do lance mínimo será nos termos do parágrafo 1º, do art. 27 da Lei 9.514/97. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios deseguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, sendo no mínimo 50% do valor do bem.
Correrão por conta do Arrematante todas as despesas e procedimentos relativos à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, impostos, contribuições, registros etc., despesas com **regularização e encargos da área construída a maior junto aos órgãos competentes (se houver), bem como a desocupação,** nos termos do art. 30 da lei 9.514/97.
O Vendedor não responde pelas condições físicas do imóvel e nem mesmo por eventuais diergências existentes entre o Imóvel e sua documentação ou débitos tributários, multas ambientais, ou qualquer onus que recaia sobre o imóvel, ficando por conta do Arrematante todas as providências e despesas necessárias aos reparos e às regularizações necessárias, ainda que originadas antes da data do Leilão.
A contar da data de arrematação, o Arrematante responderá por todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, tais como: IPTU, ITR, IBS, CBS, despesas condominiais e contas de consumo, obrigando-se a pagá-los em seus vencimentos ou regularizá-los, mesmo que lançados em nome do Vendedor, de seus antecessores ou de terceiros.
A indenização por evicção (perda da coisa por força de decisão judicial transitada em julgado), em qualquer hipótese, ainda que não conste a existência de referida ação judicial na descrição do lote, será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo Arrematante a título de preço do imóvel, acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar da data do pagamento; (ii) somente para imóvel vendido na condição de ocupado, das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo Arrematante; (iii) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra; (iv) o valor correspondente à correção monetária relativa à comissão do Leiloeiro, considerando o índice IGP-M/FGV desde a data do pagamento, devendo o valor histórico relacionado à mencionada comissão ser restituído diretamente pelo(a) Leiloeiro(a). Fica esclarecido que, na hipótese de evicção, nãocaberá qualquer outra restituição e o Arrematante não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo Arrematante do imóvel após a data da aquisição, tais como, exemplificativamente, reformas, pinturas, reparos, manutenções, mobília, pertenças etc., pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.
Dentro de 45 (quarenta) dias, contados da outorga da competente escritura de venda e compra, se outorgada, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o Arrematante deverá apresentar ao Vendedor a comprovação do registro do respectivo instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente. Para os casos em queverificada a possibilidade de registro da Carta de Arrematação, o prazo será contado a partir da emissão da respectiva Carta. A inobservância do prazo indicado, facultará ao Vendedor cobrar de imediato do Arrematante multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do presente instrumento, e atualização monetária em conformidade com a variação “pro-rata-die” do IGP-M/FGV, se positiva, (utilizada com um mês de defasagem), ocorrida desde a datada infração até a data do efetivo pagamento, além de juros de 1% ao mês, mês ou fração.
Ainda, o Arrematante deverá providenciar junto aos órgãos competentes a transferência das contas de consumo, condomínio e IPTU/ITR, e demais cadastros e certificados do imóvel para o seu nome, comprovando essa providência ao Vendedor no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, sendo que referido prazo será contado da data da formalização da escritura. Caso tal obrigação não seja cumprida, écabível a aplicação, a critério exclusivo do Vendedor, de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do preço de venda do Imóvel, devida até a data da efetiva comprovação perante o Vendedor.
As fotos divulgadas no site do(a) leiloeiro(a) são meramente ilustrativas, recomenda-se que o arrematante vá até o imóvel constatar a localização e sua real situação. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932,com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° de fevereiro de 1.933 e Lei nº 13.138, de 26 de junho de 2015, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.
Dúvidas ou outras informações, nos **ANEXOS 01 e 02** e no site do leiloeiro: **www.leilopar.com.br** ou pelo tel. (45) 9 9112-6065 e/ou pelo e-mail contato@leilopar.com.br.

ANEXO 01

CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO DO EVENTO

As presentes Condições de Venda e Pagamento estabelecem as regras para participação dos usuários no evento, as quais deverão ser respeitadas por todos os participantes. No caso de vendedor em Recuperação Judicial, tal informação constará no presente Edital. Neste caso, o evento obedecerá as condições previstas no Plano de Recuperação Judicial deferido pelo MM. Juiz.
Para ofertar lances para a aquisição dos imóveis expostos, os usuários deverão ler, compreender e aceitar integralmente as regras dispostas nas presentes Condições de Venda e Pagamento e obedecer aos termos da legislação em vigor na República Federativa do Brasil. Menores de18 anos não serão admitidos a participar do evento. Com a aceitação das presentes Condições de Venda e Pagamento, os usuários ficam legal e financeiramente responsáveis pelo uso, atos praticados e pelas ofertas realizadas. Os usuários desde já concordam que a oferta de lances para aquisição de bens ofertados equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra de bem.
Não será permitida a utilização do FGTS, nem de Cartas de Crédito para pagar os imóveis arrematados.
Caso o usuário não concorde com as regras estabelecidas nas presentes Condições de Venda e Pagamento ficará impedido de participar e ofertar lances no evento.
LEILOEIRO - O Leiloeiro é um agente público do comércio, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos imóveis, conforme dispõe o Decreto Federal 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.

DATA E HORÁRIO - O evento será realizado online, na plataforma www.leilopar.com.br, na data e horário estipulados no presente edital, considerando-se sempre o horário de Brasília/DF. O horário previsto para encerramento dos lances será exibido na página do respectivo lote na plataforma de leilões mencionada.

DÉBITOS – O responsável pelo pagamento dos tributos, débitos de condomínio (se for o caso), água,luz, gás, taxas e multas incidentes sobre os imóveis apregoados e relativos a períodos anteriores à datada arrematação ficam sob a responsabilidade do Comitente, até a escrituração. Quando o comprador for responsável pelo pagamento de tais débitos, os pagamentos deverão ser realizados até a data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra.

LANCES - Os lances poderão ser ofertados através do cadastro e habilitação no site www.leilopar.com.br a qualquer momento, desde a abertura do leilão para lances até o encerramento do evento, nas datas e horários acima mencionados.

O Leiloeiro, a seu exclusivo critério, poderá recusar ou cancelar qualquer lance, ainda que vencedor, sempre que: (i) não for possível confirmar a identidadedo usuário; (ii) não tenha sido ofertado de boa-fé; (iii) não seja fornecida prova de capacidade econômica, quando exigida pela vendedora;(iv) tenha sido realizado com a intenção de manipular o resultado do evento, ou (v) seja proibido por qualquer legislação aplicável ou caso o usuário venha a descumprir qualquer disposição constante das presentes Condições de Venda e Pagamento. A manipulação do preço de venda dos bens, direta ou indiretamente, por qualquer usuário é estritamente proibida, incluindo a oferta de lances em nome de outra pessoa, ainda que seja na qualidade de representante da pessoa para quem o usuário pretenda vender o imóvel, como também o conluio de usuários compradores e/ou vendedores.

Os usuários poderão ofertar mais de um lance para um mesmo imóvel, prevalecendo sempre o maior lance ofertado. O ofertante é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome. Todos os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. Os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese. O encerramento do período de recebimento de lances para aquisição de cada lote respeitará o cronômetro regressivo indicado no site www.leilopar.com.br. Em caso de atraso no apregoamento dos lotes em função de grande número de ofertas de lances, o Leiloeiro poderá prorrogar o horário de encerramento das ofertas de lances dos demais lotes para poder apregoar todos os lotes.

EXTENSÃO DO PRAZO PARA OFERTA DE LANCES - Caso algum lance seja recebido com o cronômetro regressivo indicando menos de 3 minutos para encerramento da oferta de lances para determinado lote, o prazo para oferta de lances será estendido e o cronômetro retroagirá a 3 minutos. A extensão do período de oferta de lances poderá ocorrer múltiplas e sucessivas vezes até que transcorram 3 minutos sem nenhum lance.

LANCES AUTOMÁTICOS - A qualquer momento durante o período de recebimento de lances, o ofertante poderá programar lances automáticos definindo um limite máximo, de forma que, se outro ofertante cobrir o lance vigente, o sistema automaticamente inserirá um novo lance em seu nome, acrescentando um incremento mínimo fixo e pré-determinado, até o limite máximo definido no lance automático. Os lances automáticos ficarão registrados ocultamente no sistema com a data em que forem programados.

Quando um lance manual é ofertado e atinge o valor máximo de um lance automático programado, o sistema não gerará o lance automático em função da existência de lance manual no valor máximo programado.

LANCE VENCEDOR - Declarado vencedor, o lance ofertado equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra do imóvel. Ficando o usuário comprador responsável pelos pagamentos e procedimentos seguintes, independentemente de comunicação da por e-mail, telefonema/whats app ou por notificação.

COMISSÃO - Os usuários compradores/arrematantes pagarão comissão ao leiloeiro no importe de 5% sobre o valor de arrematação dos lotes, não estando inclusa esta comissão no valor do lote ou dos lances. Após o pagamento dos valores devidos, deverá o comprador encaminhar os respectivos comprovantes para o email contato@leilopar.com.br.

MODIFICAÇÃO – O Leiloeiro poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços por ela disponibilizados, bem como incluir ou alterar informações dos lotes e leilões.

LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE - A responsabilidade do Leiloeiro é limitada à sua atuação como agente público do comércio encarregado da realização do evento, com fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos imóveis ofertados. O leiloeiro não garante o acesso contínuo e ininterrupto de seus serviços, uma vez que sua operação está sujeita a interferências decorrentes de fatores fora do seu controle, não se responsabilizando por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos usuários por dificuldades técnicas ou falhas na comunicação ou acesso à Internet.

O vendedor declara que é o proprietário dos imóveis, tem o direito de vendê-los e sua venda não viola qualquer lei ou direito de terceiros, sendo o mesmo lícito e disponível. O vendedor responde perante os usuários compradores pela veracidade das informações veiculadas, pela transação de venda e compra, bem como pela transmissão dos imóveis arrematados nas condições ofertadas, responsabilizando-se o leiloeiro pela inclusão de informação divergentes do que fora repassado pelo comitente. O usuário autoriza a compartilhar os dados do seu cadastro para fins de publicidade interna e com os comitentes/vendedores. O Leiloeiro, não se responsabiliza por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre os usuários compradores e o vendedor. O usuário comprador concorda em defender, indenizar e isentar o vendedor, Leiloeiro, por danos de qualquer natureza, a pessoas ou propriedades, causados pelo usuário e/ou seu procurador durante a visitação dos imóveis, incluindo honorários advocatícios. O usuário comprador concorda ainda em defender, indenizar e isentar o vendedor e o Leiloeiro, de quaisquer reivindicações, danos ou demandas (inclusive, mas não limitado a, quaisquer danos pessoais, morte ou danos a propriedade sofridos por qualquer terceiro, assim como custas e honorários advocatícios e de peritos), decorrentes de (a) descumprimento, pelo usuário comprador, dos termos e regras das presentes Condições de Venda e Pagamento, (b) uso impróprio, pelo usuário comprador, (c) uso, pelo usuário comprador, de qualquer bem adquirido por meio dos leilões (d) violação, pelo usuário comprador, de qualquer lei ou regulamento aplicável ou dos direitos de terceiros e (e) uso, pelo usuáriocomprador, de quaisquer equipamentos, programas ou procedimentos que interfiram ou prejudiquem ofuncionamento do site www.leilopar.com.br.

O usuário que descumprir as presentes Condições de Venda e Pagamento será bloqueado para participardos eventos futuros.

DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA E ACEITAÇÃO - Ao cadastrar-se, habilitar-se em lotes e participar de leilões o usuário declara que leu, entendeu e concordou com todos os termos constantes destas Condições de Venda e Pagamento.

ANEXO 02

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – CONFORME MATRÍCULA



MATRÍCULA 44.384 — FICHA 001

Oficial de Registro de Imóveis
Itapeva - SP

Itapeva, 02 de janeiro de 2.020.

CÓDIGO NACIONAL DA SERVENTIA 12.000-6

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O **Lote 05** do Loteamento **CHÁCARAS SANTA ELISA**, **Núcleo Urbanizado, localizado na Macro Zona denominada Zona de Chácara de Recreio, caracterizada como Área Urbana Especial**, em Itaberá/SP, e que se encontra dentro das seguintes divisas e confrontações: de quem olha da Rua 02 para o referido lote, do lado direito confrontando com o Lote nº 03 na extensão de 58,00 metros; do lado esquerdo confrontando com o Lote nº 07 na extensão de 58,00 metros; nos fundos confrontando com o Lote nº 103 na extensão de 16,67 metros e com o Lote nº 104 na extensão de 33,33 metros, e por fim na frente confrontando com a referida Rua 02 na extensão de 50,00 metros, perfazendo uma área total de 2.900,00m² (dois mil e novecentos metros quadrados). **Imóvel cadastrado na Municipalidade de Itaberá/SP sob nº 15.005.0005.00.0. PROPRIETÁRIO: PAULO HENRIQUE MELO LIMA,** brasileiro, agricultor, solteiro, portador do RG nº 17.580.003-SSP/SP e CPF nº 128.355.708-88, residente e domiciliado à Rua XV de Novembro, nº 346, Centro, em Itaberá/SP. **TÍTULO AQUISITIVO:** Havido pelo R.05 da matrícula 37.885 – Lº 02, feito aos 07 de junho de 2.019, deste Cartório. **O ESCREVENTE SUBSTITUTO,**

(Danilo Lages de Magalhães) Art. 20, § 4º, Lei 8.935/94. SELO DIGITAL: 120006311RH000048592AY201.

CONSULTA CERTIDÃO