



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 E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA UNIÃO- CRESOL UNIÃO**, Localizada à Avenida Generoso Marques, Nº 869 - Térreo 01 Andar e Mezanino - Centro, Coronel Vivida/PR, inscrita no CNPJ nº XX.XXX.XXX/0001-40, 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 24 de Setembro de 2026 às 14:00**, e a **2ª Praça no dia 01 de Outubro de 2026 às 14:00**, 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\$ 1.094.309,56 (um milhão, noventa e quatro mil, trezentos e nove reais e cinquenta e seis centavos)** e em **2ª Praça: R\$ 1.447.814,07 (um milhão, quatrocentos e quarenta e sete mil, oitocentos e quatorze reais e sete centavos)**. Para pagamento da dívida garantida por alienação fiduciária, oriunda das Cédulas de Crédito Bancário (CCBs) nº **5001005-2024.038650-3**, nº **5001005-2025.006155-8**, nº **5001005-2025.006170-7** e nº **5001005-2025.006177-2**, vinculadas ao Instrumento Particular de Abertura de Limite de Crédito e Outras Avenças, garantidas pelo **Instrumento de Constituição de Garantia nº 3001005-2024.000021-6, registrado sob o R-37 da matrícula**, do Outorgante Emitente/Devedor/Fiduciante/Tomador do Crédito: **NELSON VOITENA**, inscrito no CPF sob nº XXX.XXX.479-49. Outorgante Fiduciante/Cônjuge do Emitente/Devedor/Anuente: **CLEUSA PROVENS VOITENA**, inscrita no CPF sob nº XXX.XXX.769-31. Fiduciante/ Anuente: **LUIZ PERERA**, inscrito no CPF sob nº 014.534.XXX.XX. Fiduciante/Anuente: **REGINA SILVINA PERERA**, inscrita no CPF sob nº XXX.XXX.689-15. Fiduciante/ Anuente: **MARIA HELENA GONZAGA DOS SANTOS**, inscrita no CPF sob nº XXX.XXX.189-15. Fiduciante/Anuente: **MARIA LUIZA FÁTIMA GONZAGA DOS SANTOS**, inscrita no CPF sob nº XXX.XXX.149-20. Fiduciante/Anuente/Avalista: **MARIO VOITENA**, inscrito no CPF sob nº XXX.XXX.699-14. Fiduciante/Anuente/Cônjuge avalista: **REGINA FONTANA VOITENA**, inscrita no CPF sob nº XXX.XXX.409-05. **Não assinam o instrumento, apenas um contrato em específico: AVALISTA (contrato 5001005-2025.006155-8): ADEVILSON PROVENS ZANUS**, inscrito no CPF sob nº XXX.XXX.169-81. Cônjuge avalista: **CRISTINA MARIA MIGLIORANÇA ZANUS**, inscrita no CPF sob nº XXX.XXX.869-35.

LOTE 01: Imóvel Rural, Matrícula 1.690, do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Clevelândia/PR. **PARTE IDEAL DE 121.000 m2, (12,10 ha)**, Fazenda São Sebastião do Pato Branco, SN, Zona Rural, Mariópolis/PR, CEP: 85525000, com propriedade consolidada em favor do CREDOR - comitente vendedor, bem como divisas, confrontações e ônus constantes na referida matrícula. **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

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: contato@jmleiloes.com.br website www.jmleiloes.com.br

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 72 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 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:

operacional@imleiloes.com.br, contato@imleiloes.com.br .

Publicações realizadas no Jornal do Oeste - online: www.jornaldooeste.com.br - nas datas de **26, 27 e 28 de Agosto 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: Outorgante Emitente/Devedor/Fiduciante/Tomador do Crédito: **NELSON VOITENA**, brasileiro, casado, produtor agropecuário, inscrito no CPF sob nº XXX.XXX.479-49. **Endereço contrato e intimação:** ALAMEDA 9, 9 - CENTRO - MARIÓPOLIS - PR - CEP: 85525000. Outorgante Fiduciante/Cônjuge do Emitente/Devedor/Anuente: **CLEUSA PROVENSÍ VOITENA**, brasileira, casada, produtora agropecuária, inscrita no CPF sob nº XXX.XXX.769-31. **Endereço contrato e intimação:** ALAMEDA 9, 515 - CENTRO – MARIÓPOLIS - PR - CEP: 85525000. Fiduciante/ Anuente: **LUIZ PERERA**, brasileiro, agricultor, casado, inscrito no CPF sob nº 014.534.XXX-XX. **Endereço Instrumento:** Sananduva/RS. **Endereço intimação:** ALAMEDA CINCO, 739 - CENTRO, MARIÓPOLIS - PR, 85525000. Fiduciante/Anuente: **REGINA SILVINA PERERA**, brasileira, agricultora, casada, inscrita no CPF sob nº XXX.XXX.689-15. **Endereço Instrumento:** Sananduva/RS. **Endereço intimação:** ALAMEDA CINCO, 739 CS - CENTRO, MARIÓPOLIS - PR, 85525000. Fiduciante/ Anuente: **MARIA HELENA GONZAGA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, do lar, inscrita no CPF sob nº XXX.XXX.189-15. **Endereço Instrumento e intimação:** COMUNIDADE RIO PATO BRANCO, SN CS - ZONA RURAL, MARIÓPOLIS - PR, 85525000. Fiduciante/Anuente: **MARIA LUIZA FÁTIMA GONZAGA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, do lar, inscrita no CPF sob nº XXX.XXX.149-20. **Endereço Instrumento e intimação:** COMUNIDADE RIO PATO BRANCO, 12 CS - INTERIOR, MARIOPOLIS - PR, 85525000. Fiduciante/Anuente/Avalista: **MARIO VOITENA**, brasileiro, agricultor, casado, inscrito no CPF sob nº XXX.XXX.699-14. **Endereço Contrato/Instrumento:** COMUNIDADE RIO PATO BRANCO/LINHA NOSSA SENHORA DE LURDES, SN, CASA - ZONA RURAL - MARIÓPOLIS/PR – CEP: 85525-000. **Endereço intimação:** COMUNIDADE RIO PATO BRANCO, SN, CASA - ZONA RURAL - MARIÓPOLIS/PR – CEP: 85525-000. Fiduciante/Anuente/Cônjuge avalista: **REGINA FONTANA VOITENA**, brasileira, agricultora, casada, inscrita no CPF sob nº XXX.XXX.409-05. **Endereço Contrato/Instrumento:** COMUNIDADE RIO PATO BRANCO/LINHA NOSSA SENHORA DE LURDES, SN, CASA - ZONA RURAL - MARIÓPOLIS/PR – CEP: 85525-000. **Endereço intimação:** COMUNIDADE RIO PATO BRANCO, SN, CASA - ZONA RURAL - MARIÓPOLIS/PR – CEP: 85525-000. **Não assinam o instrumento, apenas um contrato em específico:** AVALISTA (contrato 5001005-2025.006155-8): **ADEVILSON PROVENSÍ ZANUS**, inscrito no CPF sob nº XXX.XXX.169-81. **Endereço contrato/intimação:** COMUNIDADE COLONIA NOVA, SN, RURAL, MARIÓPOLIS/PR – CEP: 85525-000. Cônjuge avalista: **CRISTINA MARIA MIGLIORANÇA ZANUS**, inscrita no CPF sob nº XXX.XXX.869-35. **Endereço contrato:** COMUNIDADE COLONIA NOVA, SN, RURAL, MARIÓPOLIS/PR – CEP: 85525-000. **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.

COOPERATIVA DE CREDITO
E INVESTIMENTO COM
INTERAC:02446089000140

Assinado de forma digital por
COOPERATIVA DE CREDITO E
INVESTIMENTO COM
INTERAC:02446089000140
Dados: 2026.08.21 13:56:52 -03'00'

FERNANDA ZANELLA
RUFATTO
RICARDO:07044557902

Assinado de forma digital por
FERNANDA ZANELLA RUFATTO
RICARDO:07044557902
Dados: 2026.08.21 13:57:25 -03'00'