



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 COOPERAR-CRESOL COOPERAR**, Localizada à Rua Conde de Porto Alegre, nº 342, Bairro Centro - Humaitá (RS), CEP: 98670-000, CNPJ nº 05.983.995/0001-71, **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 17 de novembro de 2026 às 14h**, e a **2a Praça no dia 19 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\$ 220.725,43 (Duzentos e vinte mil, setecentos e vinte e cinco reais e quarenta e três centavos.)** e em **2a Praça: R\$ 110.622,16 (Cento e dez mil, seiscentos e vinte e dois reais e dezesseis centavos)** para pagamento de dívida com garantia de alienação fiduciária - **CCB** contrato nº 50020372020005781-5 - (5002032-2021.011654-5), do **EMITENTE DEVEDOR FIDUCIANTE/CÔNJUGE DO AVALISTA: VANDERLEI KAEFER**, inscrito no CPF sob nº ***.***.190-34. **AVALISTA/CÔNJUGE DO DEVEDOR FIDUCIANTE: ELENIR WEISS KAEFER**, inscrita no CPF sob nº ***.***.010-15. **AVALISTA/CÔNJUGE DO AVALISTA: ALDO ROGÉRIO CONRAT**, inscrito no CPF sob nº ***.***.230-15, **AVALISTA/CÔNJUGE DO AVALISTA: EVANETE STACH**, inscrita no CPF sob nº ***.***.210-00.

VENDA CONJUNTA DE DUAS MATRÍCULAS

LOTE 01: Imóveis Rurais, Matrículas nº 4.998 e nº 3.412, Registro de Imóveis da comarca de Três Passos/RS, Localizadas na Esquina Limeira, número S/N, Bairro Interior, na cidade de Tiradentes do Sul/RS, **Matrícula 3.412** com Área de 41.000 m² e **Matrícula nº 4.998 com Área de 2,50 hectares (ha)**, com propriedade consolidada em favor do CREDOR - comitente vendedor, bem como divisas, confrontações e ônus constantes na referida matrícula.

Imóveis 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

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

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 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@jmleiloes.com.br.

Publicações realizadas no Jornal do Oeste - online: www.jornaldooeste.com.br - nas datas de **08 09 e 10 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 DEVEDOR FIDUCIANTE/CÔNJUGE DO AVALISTA: VANDERLEI KAEFER**, brasileiro, serviços gerais, casado, inscrito no CPF sob nº ***.***.190-34 e RG nº *****0059. **AVALISTA/CÔNJUGE DO DEVEDOR FIDUCIANTE: ELENIR WEISS KAEFER**, brasileira, agricultora, casada, inscrita no CPF sob nº ****.***.010-15 e RG nº *****554, Ambos residentes e domiciliados, conforme endereço constante na Cédula de Crédito Bancário, na **Estrada Linha Zona Porta, nº 2404, Interior, CEP 95345-000, Protásio Alves/RS**, constando como endereço atualizado a **Estrada Linha Meia Léguas dos Vieira, nº 1290, Acesso Zona Porta, Bairro Interior, Protásio Alves/RS, CEP 95345-000**. **AVALISTA/CÔNJUGE DO AVALISTA: ALDO ROGÉRIO CONRAT**, brasileiro, agricultor, divorciado, convivente em união estável, , inscrito no CPF sob nº ***.***.230-15 e RG nº *****4103, **AVALISTA/CÔNJUGE DO AVALISTA: EVANETE STACH**, brasileira, agricultora, solteira, convivente em união estável inscrita no CPF sob nº ***.***.210-00 e RG nº *****3701, ambos residentes e domiciliados na Comunidade **Linha Esquina Oito de Julho, 1720, bairro interior Município de Tiradentes do Sul/RS, CEP 98680-000**. **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.