EDITAL DE PRIMEIRO E SEGUNDO LEILÕES PÚBLICOS E NOTIFICAÇÃO

COOPERATIVA DE CREDITO SUL DO ESPIRITO SANTO – SICOOB SUL, com sede na Avenida Doutor Aristides Campos, nº 355, bairro Basiléia, Cachoeiro de Itapemirim-ES, CEP 29302-801, portadora do CNPJ 32.467.086/0001-53, conforme Consolidação de Propriedade da Matrícula 5486, Ofício Único Natividade-RJ, de conformidade com a Lei nº 9514/1997, aqui por diante denominada simplesmente **CREDORA/FIDUCIÁRIA**, leva ao conhecimento dos interessados que fará realizar Leilões Públicos, por intermédio do Leiloeiro Público Oficial **MAURO COLODETE**, matrícula JUCEES nº 051/2006, estabelecido na Rua Cel. João Veiga dos Santos, nº 217, Sala 06, Bairro São Miguel, Castelo-ES, CEP 29360-000, telefones 27 99955-5000 e 27 99955-6685, e-mail sac@colodeteleiloes.com.br e site www.colodeteleiloes.com.br, de forma exclusivamente ELETRÔNICA (ONLINE), pela maior oferta, conforme Edital de Primeiro e Segundo Leilões Públicos e Notificação, publicado na imprensa, que é parte integrante do presente Edital, regendo-se o presente Leilão pelas disposições legais vigentes, pela Lei 9.514/97 de 20/11/97 e condições estabelecidas neste Edital.

1 - DO LOCAL E HORÁRIO DOS LEILÕES

1.1 - O Primeiro Leilão Público terá seu encerramento realizado de forma **ELETRÔNICA (ONLINE)** no **dia 14/12/2026 às 14h00m**, no SITE do Leiloeiro: **www.colodeteleiloes.com.br**

1.2 - Não havendo arrematação no Primeiro Leilão Público, será realizado o Segundo Leilão Público, que terá seu encerramento de forma **ELETRÔNICA (ONLINE)** no **dia 15/12/2026 às 14h00m**, no SITE do Leiloeiro: **www.colodeteleiloes.com.br**

2 - DO OBJETO DOS LEILÕES

2.1 - **Imóvel Denominado “FAZENDA CABO FRIO”, situado na zona rural do 1º Distrito de Natividade/RJ, com a área de 176,90.65ha** (cento e setenta e seis hectares, noventa ares e sessenta e cinco centiares) de terras, cujas dimensões e confrontações georreferenciadas são as seguintes: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice DMK-P-6311, de longitude 41°54'24,826"W, latitude 21°00'49,349"S e altitude 439,90 m; deste, segue confrontando com José Fernandes Vilas, CNS:15.678-6, Mat:2163, com os seguintes azimutes geodésicos e distâncias topográficas locais: azimute de 109°12' e distância de 25,07m até o vértice DMK-P-6312, de longitude 41°54'24,006"W, latitude 21°00'49,617"S e altitude 442,27 m, azimute de 110°41' e distância de 74,3m até o vértice DMK-P-6313, de longitude 41°54'21,599"W, latitude 21°00'50,475"S e altitude 456,21 m, azimute de 111°56' e distância de 54,61m até o vértice DMK-P-6314, de longitude 41°54'19,845"W, latitude 21°00'51,134"S e altitude 462,18 m, azimute de 120°21' e distância de 29,92m até o vértice DMK-P-6315, de longitude 41°54'18,951"W, latitude 21°00'51,625"S e altitude 478,96 m, azimute de 123°54' e distância de 15,16m até o vértice DMK-P-6316, de longitude 41°54'18,516"W, latitude 21°00'51,9"S e altitude 485,46 m, azimute de 101°24' e

distância de 305,76m até o vértice DMK-M-2375, de longitude 41°54'08,138"W, latitude 21°00'53,866"S e altitude 690,52 m; deste, segue confrontando com Jacimar Soares Rodrigues, CNS:15.678-6, Mat:718, com os seguintes azimutes geodésicos e distâncias topográficas locais: azimute de 177°07' e distância de 67,19m até o vértice DMK-P-6317, de longitude 41°54'08,022"W, latitude 21°00'56,047"S e altitude 681,33 m, azimute de 168°03' e distância de 40,22m até o vértice DMK-P-6318, de longitude 41°54'07,734"W, latitude 21°00'57,327"S e altitude 689,08 m, azimute de 179°20' e distância de 33,51m até o vértice DMK-P-6319, de longitude 41°54'07,727"W, latitude 21°00'58,416"S e altitude 687,78 m, azimute de 189°01' e distância de 57,41m até o vértice DMK-P-6320, de longitude 41°54'08,037"W, latitude 21°01'00,26"S e altitude 674,77 m, azimute de 176°39' e distância de 62,25m até o vértice DMK-P-6323, de longitude 41°54'07,906"W, latitude 21°01'02,28"S e altitude 667,54 m; deste, segue confrontando com Olicio Gonçalves de Souza, CNS:15.678-6, Mat:429, com os seguintes azimutes geodésicos e distâncias topográficas locais: azimute de 202°45' e distância de 37,57m até o vértice DMK-P-6324, de longitude 41°54'08,41"W, latitude 21°01'03,407"S e altitude 666,47 m, azimute de 185°17' e distância de 60,93m até o vértice DMK-P-6325, de longitude 41°54'08,604"W, latitude 21°01'05,379"S e altitude 654,71 m, azimute de 177°11' e distância de 30,68m até o vértice DMK-P-6326, de longitude 41°54'08,552"W, latitude 21°01'06,376"S e altitude 645,19 m, azimute de 162°53' e distância de 46,13m até o vértice DMK-P-6327, de longitude 41°54'08,082"W, latitude 21°01'07,809"S e altitude 625,95 m, azimute de 167°35' e distância de 17,01m até o vértice DMK-P-6328, de longitude 41°54'07,955"W, latitude 21°01'08,349"S e altitude 621,81 m; deste, segue confrontando com Ilma Maria Badaró Alves, CNS:15.678-6, Mat:6609, com os seguintes azimutes geodésicos e distâncias topográficas locais: azimute de 151°25' e distância de 37,2m até o vértice DMK-P-6329, de longitude 41°54'07,339"W, latitude 21°01'09,411"S e altitude 612,95 m, azimute de 148°00' e distância de 21,3m até o vértice DMK-P-6330, de longitude 41°54'06,948"W, latitude 21°01'09,998"S e altitude 609,60 m, azimute de 149°40' e distância de 29,67m até o vértice DMK-P-6331, de longitude 41°54'06,429"W, latitude 21°01'10,831"S e altitude 603,10 m, azimute de 144°56' e distância de 20,99m até o vértice DMK-P-6332, de longitude 41°54'06,011"W, latitude 21°01'11,39"S e altitude 600,28 m, azimute de 157°33' e distância de 9,18m até o vértice DMK-P-6333, de longitude 41°54'05,89"W, latitude 21°01'11,665"S e altitude 599,53 m, azimute de 165°54' e distância de 11,1m até o vértice DMK-P-6334, de longitude 41°54'05,797"W, latitude 21°01'12,015"S e altitude 599,77 m, azimute de 178°30' e distância de 7,47m até o vértice DMK-P-6335, de longitude 41°54'05,79"W, latitude 21°01'12,258"S e altitude 600,33 m, azimute de 193°29' e distância de 17,16m até o vértice DMK-P-6336, de longitude 41°54'05,929"W, latitude 21°01'12,801"S e altitude 601,20 m, azimute de 216°29' e distância de 124,31m até o vértice DMK-P-6337, de longitude 41°54'08,489"W, latitude 21°01'16,05"S e altitude 597,73 m, azimute de 210°09' e distância de 30,92m até o vértice DMK-P-6338, de longitude 41°54'09,026"W, latitude 21°01'16,919"S e altitude 597,15 m, azimute de 221°39' e distância de 27,4m até o vértice DMK-V-1433, de longitude 41°54'09,657"W, latitude 21°01'17,584"S e altitude 601,25 m, azimute de 249°53' e distância de 20,38m até o vértice DMK-V-1434, de longitude 41°54'10,32"W, latitude 21°01'17,812"S e altitude 604,15 m, azimute de 234°34' e distância de 66,76m até o vértice DMK-V-1435, de longitude 41°54'12,203"W,

latitude 21°01'19,071"S e altitude 603,00 m, azimute de 228°51' e distância de 42,81m até o vértice DMK-V-1436, de longitude 41°54'13,32"W, latitude 21°01'19,986"S e altitude 605,10 m, azimute de 240°35' e distância de 19,11m até o vértice DMK-V-1437, de longitude 41°54'13,896"W, latitude 21°01'20,291"S e altitude 606,95 m, azimute de 238°24' e distância de 49,22m até o vértice DMK-V-1438, de longitude 41°54'15,347"W, latitude 21°01'21,13"S e altitude 600,95 m, azimute de 235°08' e distância de 102,81m até o vértice DMK-V-1439, de longitude 41°54'18,268"W, latitude 21°01'23,041"S e altitude 561,25 m, azimute de 229°24' e distância de 60,26m até o vértice DMK-V-1440, de longitude 41°54'19,853"W, latitude 21°01'24,316"S e altitude 569,00 m, azimute de 214°32' e distância de 59,89m até o vértice DMK-V-1441, de longitude 41°54'21,039"W, latitude 21°01'25,913"S e altitude 564,90 m, azimute de 248°28' e distância de 97,74m até o vértice DMK-V-1442, de longitude 41°54'24,187"W, latitude 21°01'27,079"S e altitude 553,00 m, azimute de 235°17' e distância de 26,55m até o vértice DMK-V-1411, de longitude 41°54'24,943"W, latitude 21°01'27,57"S e altitude 556,10 m, azimute de 243°24' e distância de 111,46m até o vértice DMK-V-1412, de longitude 41°54'28,395"W, latitude 21°01'29,192"S e altitude 602,25 m, azimute de 266°00' e distância de 23,09m até o vértice DMK-V-1413, de longitude 41°54'29,192"W, latitude 21°01'29,245"S e altitude 612,50 m, azimute de 266°48' e distância de 22,84m até o vértice DMK-V-1414, de longitude 41°54'29,982"W, latitude 21°01'29,286"S e altitude 621,75 m, azimute de 256°49' e distância de 57,32m até o vértice DMK-V-1415, de longitude 41°54'31,915"W, latitude 21°01'29,711"S e altitude 647,25 m, azimute de 236°08' e distância de 32,29m até o vértice DMK-V-1416, de longitude 41°54'32,843"W, latitude 21°01'30,296"S e altitude 660,50 m, azimute de 231°58' e distância de 64,52m até o vértice DMK-V-1417, de longitude 41°54'34,603"W, latitude 21°01'31,588"S e altitude 676,10 m, azimute de 230°50' e distância de 34,17m até o vértice DMK-V-1418, de longitude 41°54'35,52"W, latitude 21°01'32,29"S e altitude 681,75 m; deste, segue confrontando com Edwvards Vieira Junior (espólio), CNS:15.678-6, Mat:4008, com os seguintes azimutes geodésicos e distâncias topográficas locais: azimute de 231°05' e distância de 39,96m até o vértice DMK-V-1419, de longitude 41°54'36,597"W, latitude 21°01'33,106"S e altitude 687,90 m, azimute de 228°41' e distância de 90,83m até o vértice DMK-V-1420, de longitude 41°54'38,96"W, latitude 21°01'35,055"S e altitude 703,10 m, azimute de 234°09' e distância de 44,6m até o vértice DMK-V-1421, de longitude 41°54'40,212"W, latitude 21°01'35,904"S e altitude 710,00 m; deste, segue confrontando com Luiz Lopes Zanon, CNS:15.678-6, Mat:1105, com os seguintes azimutes geodésicos e distâncias topográficas locais: azimute de 234°09' e distância de 52,29m até o vértice DMK-V-1422, de longitude 41°54'41,68"W, latitude 21°01'36,899"S e altitude 722,50 m, azimute de 236°33' e distância de 51,13m até o vértice DMK-V-1423, de longitude 41°54'43,157"W, latitude 21°01'37,816"S e altitude 731,15 m, azimute de 238°57' e distância de 25,27m até o vértice DMK-V-1424, de longitude 41°54'43,907"W, latitude 21°01'38,239"S e altitude 731,00 m, azimute de 231°31' e distância de 53,61m até o vértice DMK-V-1425, de longitude 41°54'45,36"W, latitude 21°01'39,323"S e altitude 726,50 m, azimute de 230°14' e distância de 45,38m até o vértice DMK-V-1426, de longitude 41°54'46,568"W, latitude 21°01'40,267"S e altitude 722,25 m, azimute de 243°23' e distância de 4,48m até o vértice DMK-V-1427, de longitude 41°54'46,707"W, latitude 21°01'40,332"S e altitude 721,00 m; deste, segue confrontando com José Rafael

Vieira Barra, CNS:15.678-6, Mat:4754, com os seguintes azimutes geodésicos e distâncias topográficas locais: azimute de 243°25' e distância de 15,28m até o vértice DMK-V-1428, de longitude 41°54'47,18"W, latitude 21°01'40,555"S e altitude 715,25 m, azimute de 266°01' e distância de 30,59m até o vértice DMK-V-1429, de longitude 41°54'48,237"W, latitude 21°01'40,624"S e altitude 700,00 m, azimute de 269°45' e distância de 45m até o vértice DMK-V-1430, de longitude 41°54'49,795"W, latitude 21°01'40,63"S e altitude 672,50 m, azimute de 258°57' e distância de 52,7m até o vértice DMK-V-1431, de longitude 41°54'51,586"W, latitude 21°01'40,958"S e altitude 649,50 m, azimute de 257°44' e distância de 48,57m até o vértice DMK-V-1432, de longitude 41°54'53,23"W, latitude 21°01'41,294"S e altitude 624,50 m, azimute de 264°44' e distância de 31,3m até o vértice DMK-V-0640, de longitude 41°54'54,309"W, latitude 21°01'41,387"S e altitude 608,25 m; deste, segue confrontando com Bruno Bastos Lima Rocha, CNS:15.678-6, Mat:593, com os seguintes azimutes geodésicos e distâncias topográficas locais: azimute de 314°49' e distância de 177,1m até o vértice DMK-M-1034, de longitude 41°54'58,6"W, latitude 21°01'37,328"S e altitude 480,83 m, azimute de 314°04' e distância de 64,8m até o vértice DMK-P-1584, de longitude 41°55'00,272"W, latitude 21°01'35,863"S e altitude 452,79 m, azimute de 317°44' e distância de 16,67m até o vértice DMK-P-1583, de longitude 41°55'00,66"W, latitude 21°01'35,462"S e altitude 446,51 m, azimute de 320°25' e distância de 115,89m até o vértice DMK-P-1582, de longitude 41°55'03,215"W, latitude 21°01'32,558"S e altitude 412,47 m, azimute de 317°59' e distância de 60,76m até o vértice DMK-P-1581, de longitude 41°55'04,624"W, latitude 21°01'31,091"S e altitude 393,47 m, azimute de 314°10' e distância de 17,48m até o vértice DMK-P-1580, de longitude 41°55'05,058"W, latitude 21°01'30,695"S e altitude 385,56 m, azimute de 349°10' e distância de 444,49m até o vértice DMK-P-1579, de longitude 41°55'07,951"W, latitude 21°01'16,5"S e altitude 224,67 m, azimute de 349°38' e distância de 59,14m até o vértice DMK-P-1578, de longitude 41°55'08,319"W, latitude 21°01'14,609"S e altitude 204,96 m, azimute de 348°19' e distância de 38,13m até o vértice DMK-M-1033, de longitude 41°55'08,586"W, latitude 21°01'13,395"S e altitude 200,40 m; deste, segue confrontando com Estrada Vicinal, com os seguintes azimutes geodésicos e distâncias topográficas locais: azimute de 306°25' e distância de 1,69m até o vértice DMK-P-1577, de longitude 41°55'08,633"W, latitude 21°01'13,362"S e altitude 201,58 m, azimute de 255°15' e distância de 11,9m até o vértice DMK-P-1493, de longitude 41°55'09,032"W, latitude 21°01'13,46"S e altitude 201,83 m, azimute de 244°13' e distância de 6,14m até o vértice DMK-P-1492, de longitude 41°55'09,223"W, latitude 21°01'13,547"S e altitude 202,27 m, azimute de 33°01' e distância de 21,49m até o vértice DMK-P-6415, de longitude 41°55'08,817"W, latitude 21°01'12,962"S e altitude 201,06 m, azimute de 25°00' e distância de 28,31m até o vértice DMK-P-6368, de longitude 41°55'08,403"W, latitude 21°01'12,127"S e altitude 199,86 m, azimute de 17°21' e distância de 42,2m até o vértice DMK-P-6369, de longitude 41°55'07,966"W, latitude 21°01'10,818"S e altitude 199,32 m, azimute de 37°50' e distância de 29,3m até o vértice DMK-P-6370, de longitude 41°55'07,344"W, latitude 21°01'10,065"S e altitude 199,55 m, azimute de 42°34' e distância de 11m até o vértice DMK-P-6371, de longitude 41°55'07,086"W, latitude 21°01'09,802"S e altitude 199,62 m, azimute de 54°27' e distância de 22,44m até o vértice DMK-P-6372, de longitude 41°55'06,454"W, latitude 21°01'09,378"S e altitude 198,88 m, azimute de 59°02' e distância de 19,99m até o vértice DMK-P-

6373, de longitude 41°55'05,861"W, latitude 21°01'09,044"S e altitude 198,88 m, azimute de 67°05' e distância de 16,84m até o vértice DMK-P-6374, de longitude 41°55'05,323"W, latitude 21°01'08,831"S e altitude 198,85 m, azimute de 71°56' e distância de 3,27m até o vértice DMK-P-6375, de longitude 41°55'05,216"W, latitude 21°01'08,798"S e altitude 198,86 m, azimute de 91°44' e distância de 18m até o vértice DMK-P-6376, de longitude 41°55'04,593"W, latitude 21°01'08,816"S e altitude 199,00 m, azimute de 104°48' e distância de 10,92m até o vértice DMK-P-6377, de longitude 41°55'04,227"W, latitude 21°01'08,907"S e altitude 199,11 m, azimute de 108°28' e distância de 18,87m até o vértice DMK-P-6378, de longitude 41°55'03,608"W, latitude 21°01'09,101"S e altitude 199,35 m, azimute de 113°30' e distância de 27,31m até o vértice DMK-P-6379, de longitude 41°55'02,74"W, latitude 21°01'09,455"S e altitude 199,90 m, azimute de 118°43' e distância de 7,81m até o vértice DMK-P-6380, de longitude 41°55'02,503"W, latitude 21°01'09,577"S e altitude 200,37 m, azimute de 104°23' e distância de 27,18m até o vértice DMK-P-6381, de longitude 41°55'01,592"W, latitude 21°01'09,797"S e altitude 201,04 m, azimute de 95°02' e distância de 16,05m até o vértice DMK-P-6382, de longitude 41°55'01,038"W, latitude 21°01'09,843"S e altitude 202,12 m, azimute de 84°51' e distância de 17,88m até o vértice DMK-P-6383, de longitude 41°55'00,421"W, latitude 21°01'09,791"S e altitude 201,93 m, azimute de 50°36' e distância de 17,57m até o vértice DMK-P-6384, de longitude 41°54'59,951"W, latitude 21°01'09,428"S e altitude 202,84 m, azimute de 15°21' e distância de 34,04m até o vértice DMK-P-6385, de longitude 41°54'59,637"W, latitude 21°01'08,361"S e altitude 203,84 m, azimute de 356°35' e distância de 54,4m até o vértice DMK-P-6386, de longitude 41°54'59,751"W, latitude 21°01'06,595"S e altitude 203,40 m, azimute de 352°53' e distância de 34,3m até o vértice DMK-P-6387, de longitude 41°54'59,898"W, latitude 21°01'05,489"S e altitude 202,28 m, azimute de 355°02' e distância de 32,14m até o vértice DMK-P-6388, de longitude 41°54'59,994"W, latitude 21°01'04,447"S e altitude 201,88 m, azimute de 10°29' e distância de 19,24m até o vértice DMK-P-6389, de longitude 41°54'59,873"W, latitude 21°01'03,832"S e altitude 201,91 m, azimute de 22°45' e distância de 24,66m até o vértice DMK-P-6390, de longitude 41°54'59,542"W, latitude 21°01'03,093"S e altitude 201,87 m, azimute de 44°03' e distância de 31,53m até o vértice DMK-P-6391, de longitude 41°54'58,783"W, latitude 21°01'02,356"S e altitude 202,78 m, azimute de 42°20' e distância de 20,35m até o vértice DMK-P-6340, de longitude 41°54'58,309"W, latitude 21°01'01,867"S e altitude 201,93 m; deste, segue confrontando com Antônio de Aguiar Cabral, CNS:15.678-6, Mat:3353, com os seguintes azimutes geodésicos e distâncias topográficas locais: azimute de 144°12' e distância de 139,21m até o vértice DMK-P-6341, de longitude 41°54'55,49"W, latitude 21°01'05,539"S e altitude 233,08 m, azimute de 144°17' e distância de 56,63m até o vértice DMK-P-6342, de longitude 41°54'54,345"W, latitude 21°01'07,034"S e altitude 271,41 m, azimute de 58°28' e distância de 42,76m até o vértice DMK-P-6343, de longitude 41°54'53,083"W, latitude 21°01'06,307"S e altitude 282,15 m, azimute de 57°22' e distância de 74,58m até o vértice DMK-P-6344, de longitude 41°54'50,908"W, latitude 21°01'05"S e altitude 289,54 m, azimute de 72°14' e distância de 26,29m até o vértice DMK-P-6345, de longitude 41°54'50,041"W, latitude 21°01'04,74"S e altitude 298,60 m, azimute de 94°31' e distância de 26,32m até o vértice DMK-P-6346, de longitude 41°54'49,132"W, latitude 21°01'04,807"S e altitude 301,09 m, azimute de 101°49' e distância de 24,94m até

o vértice DMK-P-6347, de longitude 41°54'48,287"W, latitude 21°01'04,974"S e altitude 296,75 m; deste, segue confrontando com Malvina Maria de Jesus Silva, CNS:15.678-6, Mat:4243, com os seguintes azimutes geodésicos e distâncias topográficas locais: azimute de 39°14' e distância de 28,91m até o vértice DMK-P-6348, de longitude 41°54'47,654"W, latitude 21°01'04,245"S e altitude 292,44 m, azimute de 71°54' e distância de 37,29m até o vértice DMK-P-6349, de longitude 41°54'46,426"W, latitude 21°01'03,869"S e altitude 280,50 m, azimute de 66°06' e distância de 43,44m até o vértice DMK-P-6350, de longitude 41°54'45,051"W, latitude 21°01'03,297"S e altitude 283,81 m, azimute de 67°25' e distância de 15,76m até o vértice DMK-P-6351, de longitude 41°54'44,547"W, latitude 21°01'03,1"S e altitude 285,54 m, azimute de 18°53' e distância de 64,98m até o vértice DMK-P-6352, de longitude 41°54'43,819"W, latitude 21°01'01,101"S e altitude 275,67 m, azimute de 18°45' e distância de 57,1m até o vértice DMK-P-6353, de longitude 41°54'43,187"W, latitude 21°00'59,343"S e altitude 285,31 m, azimute de 19°24' e distância de 27,5m até o vértice DMK-P-6354, de longitude 41°54'42,866"W, latitude 21°00'58,5"S e altitude 294,25 m, azimute de 42°43' e distância de 47,81m até o vértice DMK-P-6355, de longitude 41°54'41,743"W, latitude 21°00'57,358"S e altitude 305,39 m; deste, segue confrontando com Edson Pereira da Silva, CNS:15.678-6, Mat:2160, com os seguintes azimutes geodésicos e distâncias topográficas locais: azimute de 39°24' e distância de 54,7m até o vértice DMK-P-6356, de longitude 41°54'40,541"W, latitude 21°00'55,984"S e altitude 311,09 m, azimute de 34°47' e distância de 40,61m até o vértice DMK-P-6357, de longitude 41°54'39,739"W, latitude 21°00'54,899"S e altitude 315,10 m, azimute de 52°35' e distância de 17,74m até o vértice DMK-P-6358, de longitude 41°54'39,251"W, latitude 21°00'54,549"S e altitude 310,53 m, azimute de 60°54' e distância de 21,69m até o vértice DMK-P-6359, de longitude 41°54'38,594"W, latitude 21°00'54,206"S e altitude 305,98 m; deste, segue confrontando com José Fernandes Vilas, CNS:15.678-6, Mat:2163, com os seguintes azimutes geodésicos e distâncias topográficas locais: azimute de 69°44' e distância de 40,89m até o vértice DMK-P-6360, de longitude 41°54'37,266"W, latitude 21°00'53,745"S e altitude 315,84 m, azimute de 66°03' e distância de 56,69m até o vértice DMK-P-6361, de longitude 41°54'35,504"W, latitude 21°00'53,011"S e altitude 336,59 m, azimute de 66°45' e distância de 49,77m até o vértice DMK-P-6362, de longitude 41°54'33,92"W, latitude 21°00'52,372"S e altitude 354,11 m, azimute de 63°33' e distância de 96,83m até o vértice DMK-P-6363, de longitude 41°54'30,918"W, latitude 21°00'50,97"S e altitude 383,95 m, azimute de 64°22' e distância de 62,71m até o vértice DMK-P-6364, de longitude 41°54'28,96"W, latitude 21°00'50,089"S e altitude 406,47 m, azimute de 73°38' e distância de 6,71m até o vértice DMK-P-6365, de longitude 41°54'28,737"W, latitude 21°00'50,027"S e altitude 407,97 m, azimute de 78°38' e distância de 46,82m até o vértice DMK-P-6366, de longitude 41°54'27,148"W, latitude 21°00'49,727"S e altitude 422,12 m, azimute de 77°58' e distância de 31,01m até o vértice DMK-P-6367, de longitude 41°54'26,097"W, latitude 21°00'49,517"S e altitude 431,70 m, azimute de 81°58' e distância de 37,09m até o vértice DMK-P-6311, ponto inicial da descrição deste perímetro. As coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel foram referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro de Referência SIRGAS2000 (SGB) e o cálculo de área realizado com base nas coordenadas cartesianas locais referenciadas ao Sistema Geodésico Local (SGL). Imóvel cadastrado no INCRA sob o nº 511.021.020.591-6.

Certificação do INCRA: fb04dbcf-2745-47e1-be91-7ad7cf4c9cb6. **Matrícula 5486, Ofício Único Natividade-RJ.**

A alienação tem por objeto a integralidade do imóvel rural descrito na matrícula nº 5.486, com suas acessões e benfeitorias eventualmente existentes e juridicamente integrantes do bem, observados os limites do registro imobiliário e os direitos legalmente oponíveis de terceiros. A delimitação, as confrontações e os demais elementos técnicos e registrais deverão ser conferidos diretamente na certidão de inteiro teor da matrícula, que integra a documentação disponibilizada aos interessados. A descrição registral não equivale à comprovação de condições de acesso, produtividade, ocupação, regularidade ambiental ou existência e estado de benfeitorias, circunstâncias que deverão ser verificadas pelos interessados, mediante diligências próprias e visitação quando autorizada.

3 - DO PREÇO MÍNIMO E DA FORMA DE PAGAMENTO

3.1 - O preço mínimo de venda do imóvel descrito no Item 2.1 no Primeiro Leilão Público será de **R$4.692.512,77 (quatro milhões, seiscentos e noventa e dois mil, quinhentos e doze reais e setenta e sete centavos)**, admitindo-se lances somente para pagamento em Reais (R$), à vista ou parcelado nas condições do ITEM 6.3 do Edital.

3.2 - O preço mínimo de venda do imóvel descrito no Item 2.1 no Segundo Leilão Público será de **R$3.910.902,10 (três milhões, novecentos e dez mil, novecentos e dois reais e dez centavos)**, com base nos valores dos débitos e despesas legais calculados na forma da Lei nº 9.514/97, Lei nº 10.931/04 e contratuais, admitindo-se lances somente para pagamento em Reais (R$), à vista ou parcelado nas condições do ITEM 6.3 do Edital.

3.3 - Conforme os §§ 4º e 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/97, se no segundo leilão não houver lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação, a Cooperativa Fiduciária ficará investida na livre disponibilidade do imóvel e exonerada da obrigação de entregar ao fiduciante a importância que sobejar.

3.4 - Conforme o Artigo 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/97, até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao FIDUCIANTE o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, acrescidas das despesas legais e contratuais, acrescidas da comissão do Leiloeiro, que deverá ser exercida diretamente com o leiloeiro, através do seu e-mail: sac@colodeteleiloes.com.br.

4 - DOS PARTICIPANTES

4.1 - Poderão oferecer lances pessoas físicas e pessoas jurídicas, inscritas, respectivamente, no Cadastro de Pessoa Física – CPF e no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ, do Ministério da Fazenda, possuidores de documento de identidade, excluídos os menores de 18 anos, não emancipados**.**

4.2 - Os participantes poderão fazer-se representar por procuradores, mediante a apresentação de procuração pública ou particular, com poderes específicos para participar dos Leilões.

4.3 - Para participar dos Leilões de forma ELETRÔNICA (ONLINE), o usuário deverá exclusivamente efetuar o cadastro no site **www.colodeteleiloes.com.br**. Para que o cadastro seja liberado para ofertas de lances Online, o usuário deverá ler e aceitar as regras de utilização do sistema do Leiloeiro (site), e enviar cópias dos documentos abaixo até 24 (vinte e quatro) horas antes da data prevista para a realização dos leilões:

- **Pessoa Física:** Comprovante de residência, CPF e Carteira de Identidade.
- **Pessoa Jurídica:** CNPJ, Consolidação Contratual ou Contrato onde conste o sócio administrador, CPF e Carteira de Identidade do sócio administrador.

4.4 - O cadastro no site do Leiloeiro é único e pessoal. Em caso de perda ou esquecimento do Login e Senha, o usuário deverá entrar em contato com o Leiloeiro, através do site www.colodeteleiloes.com.br e solicitar a recuperação dos mesmos.

4.5 - Os usuários participarão de forma ELETRÔNICA (ONLINE) deverão, após a aprovação de seu Cadastro, acessar a guia dos Leilões no site do Leiloeiro e solicitar a liberação para participar dos Leilões, ler e aceitar as regras específicas dos presentes Leilões.

4.6 - O Leiloeiro Público Oficial poderá proceder à conferência da documentação enviada, consulta ao CPF/CNPJ do usuário para averiguação de possíveis restrições, a confirmação dos dados via telefone, e então proceder à liberação ou não liberação do usuário para participar do Leilão.

5 - DAS CONDIÇÕES E ESTADO DE OCUPAÇÃO

5.1 - O imóvel é vendido no Leilão, no estado de ocupação e conservação em que se encontram.

5.2 - O imóvel encontra-se **OCUPADO**, fato do qual o arrematante toma ciência inequívoca e prévia, declarando-se satisfeito com as condições de venda divulgadas no edital. O arrematante assume, de forma integral, irrevogável e exclusiva, todos os ônus, riscos, custos e responsabilidades decorrentes da desocupação do imóvel, inclusive ações judiciais de reintegração de posse, despejo, honorários advocatícios, custas processuais, indenizações, taxas cartorárias e quaisquer encargos acessórios, os quais ocorrerão exclusivamente às suas expensas, isentando o LEILOEIRO e a CREDORA FIDUCIÁRIA de qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária a esse título, presente ou futura**.**

6 - DOS PAGAMENTOS RELATIVOS À ARREMATAÇÃO

6.1 - O arrematante deverá pagar, no ato do leilão, o valor da **comissão do leiloeiro, correspondente a 5,00% (cinco por cento) do lance vencedor**, diretamente ao Leiloeiro Público Oficial.

6.2 - O valor da comissão do leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado.

6.3 - A arrematação deverá ser consumada/efetivada no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da data da arrematação no leilão, sendo o mesmo prazo para caso das hipóteses previstas nos itens 6.4 e 6.5 deste edital.

6.4 - O valor da arrematação poderá ser parcelado, mediante prévia análise para concessão de crédito pela cooperativa, conforme segue:

a) Entrada correspondente a 30,00% (trinta por cento) do valor da arrematação, a ser paga à vista.
b) Saldo remanescente, dividido em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pela taxa de 1,80% a.m.

6.5 - A cooperativa se reserva no direito de exigir garantias para a concessão do crédito destinado ao parcelamento da arrematação, se assim entender necessário, estando o arrematante desde já ciente para o que concorda com essa condição.

6.6 - O não pagamento da comissão do leiloeiro no ato do leilão, bem como o valor integral da arrematação em caso de arrematação à vista ou a entrada no caso de arrematação parcelada, implicará ao arrematante faltoso as penalidades da Lei, que prevê, no caso de inadimplência, a denúncia criminal e a execução judicial contra o mesmo, bem como o reembolso das despesas com a realização do leilão.

6.7 - Caso o arrematante não pague o preço no prazo estabelecido, não será admitida a sua participação em eventual novo leilão, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nos itens 6.6 e 10 deste edital.

6.8 - Caso o arrematante incorra nas situações previstas nas cláusulas 6.6, 6.7, 10.1.1, 10.1.2 e 10.1.3, o Leiloeiro poderá convocar o segundo licitante com maior lance efetuado, a fim de que este possa optar pela arrematação do bem pelo valor de seu último lance. A aplicação deste artigo não isenta o licitante inadimplente do pagamento de multa, se for o caso, a ser determinada pelo juízo, e, da responsabilização civil e criminal, nos termos do art. 335 do Código Penal, além da comissão do Leiloeiro.

6.9 - Caso o arrematante incorra nas situações previstas nas cláusulas 6.6, 6.7, 10.1.1, 10.1.2 e 10.1.3, e o segundo licitante com maior lance, convocado pelo Leiloeiro, não efetue a arrematação do bem, o imóvel poderá ser levado a novo leilão, nos moldes da Lei nº 9.514/97 ou adjudicado pela Credora Fiduciária, a seu critério.

7 - DOS AUTOS DO LEILÃO

7.1 - Será elaborado, no ato do Leilão o Auto de Arrematação contendo os dados do arrematante, o valor do lance vencedor, condições da arrematação, bem como demais acontecimentos relevantes.

7.2 - Posteriormente a esse ato, será emitida também, a Carta de Arrematação pelo leiloeiro, a fim de que o ARREMATANTE realize a transferência da propriedade.

8 - DA HOMOLOGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RESULTADO OFICIAL

8.1 - A homologação do resultado do leilão será efetuada pelo Leiloeiro, e constará da Ata de Leilão.

9 - DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

9.1 - Caso a arrematação seja efetuada para pagamento à vista, a transferência da propriedade deverá ser efetuada pelo Arrematante em até 30 dias corridos após a realização do Leilão Público.

9.2 - Caso a arrematação seja efetuada para pagamento parcelado, a SICOOB SUL realizará o contrato necessário para a consolidação do negócio.

9.3 - Serão de responsabilidade do adquirente:

9.3.1 - Todas as despesas necessárias à transferência da propriedade e seu registro.

9.3.2 - A iniciativa necessária transferência da propriedade e registro, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, ITBI, impostos, emolumentos, registros, etc.

9.3.3 - Apresentação junto à CREDORA/FIDUCIÁRIA da comprovação da transferência da propriedade devidamente registrada.

9.3.4 - Será de inteira responsabilidade do ARREMATANTE, a reintegração de posse do imóvel adquirido, que esteja ocupado pelo DEVEDOR ou outro ocupante, ficando isenta a CREDORA/FIDUCIÁRIA de qualquer encargo, na forma do art. 30 da Lei nº 9.514/97.

9.4 - Eventuais débitos, inclusive condominiais, ITR, INCRA, IPTU, Dívida Ativa, laudêmio, taxa de foro, taxa de ocupação, taxas de licença, taxa de bombeiros, impostos, emolumentos incidentes sobre o bem, tarifas de água/esgoto e energia, quaisquer outras taxas e débitos, correrão por conta do arrematante.

9.5 - Despesas com transferência, ITBI, laudêmio, taxa de foro, taxa de ocupação, taxas e emolumentos, serão por conta do arrematante.

10 - DA MULTA

10.1 - Os valores recolhidos pelo arrematante, no ato do leilão, a título de comissão de leiloeiro e entrada serão revertidos em multa, nos casos de:

10.1.1 - Desistência.

10.1.2 - Não cumprimento do prazo para pagamento.

10.1.3 - Caso o ARREMATANTE não efetive a arrematação no prazo previsto no item 6.3 será cobrada pela CREDORA uma multa no valor de 5% do valor do lote, que integrará a execução judicial prevista no item 6.6 do presente.

10.1.4 - Descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas no presente Edital

11 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1 - Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões do imóvel pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a cargo e ônus do adquirente a sua regularização.

11.2 - O imóvel é ofertado à venda como coisa certa e determinada (venda “ad-corpus”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital, e será vendido no estado de ocupação e conservação em que se encontram, ficando a cargo do adquirente a sua desocupação, averbação de áreas e/ou regularizações, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes.

11.3 - Sobre o imóvel objeto do presente leilão existem construções/edificações fisicamente implantadas, as quais não se encontram averbadas nas respectivas matrículas imobiliárias, devendo o arrematante estar ciente de que a descrição constante da matrícula corresponde à situação registral do imóvel, não refletindo necessariamente sua atual situação física. O imóvel é alienado no estado de conservação e ocupação em que se encontram, cabendo ao interessado, antes da apresentação de lance, realizar as diligências que entender necessárias quanto às características, dimensões, estado, regularidade e situação jurídica das construções existentes.

11.4 - Na hipótese de o adquirente ser o ocupante do imóvel, será de sua responsabilidade o pagamento relativo do IPTU, INCRA e demais taxas incidentes sobre o imóvel, cujo vencimento ocorra entre a data da realização do leilão e a data de registro da escritura pública em cartório.

11.5 - Não reconhecerá a CREDORA/FIDUCIÁRIA quaisquer reclamações de terceiros com quem venha o arrematante a transacionar o imóvel objetos da licitação.

11.6 - A licitação não importa necessariamente em proposta de contrato por parte da CREDORA/FIDUCIÁRIA, podendo esta revogá-la em defesa do interesse público ou anulá-la, se nela houver irregularidade, no todo ou em parte, em qualquer fase, de ofício ou mediante provocação, bem como adiá-la ou prorrogar o prazo para recebimento de propostas.

11.7 - A participação no presente leilão público implica, no momento em que o lance for considerado vencedor no pregão, na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste "Edital de Primeiro e Segundo Leilões Públicos e Notificação", bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.

11.8 - O arrematante é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados.

11.9 - A CREDORA/FIDUCIÁRIA prestará aos interessados os esclarecimentos adicionais necessários ao perfeito entendimento das condições de venda.

11.10 - Informações detalhadas sobre o leilão também podem ser obtidas no escritório do Leiloeiro Público Oficial, **Mauro Colodete**, estabelecido na Rua Cel. João Veiga dos Santos, nº 217, Sala 06, Bairro São Miguel, Castelo-ES, CEP 29360-000, telefones 28 99955-5000 e 27 99955-6685 ou ainda através do e-mail sac@colodeteleiloes.com.br e site www.colodeteleiloes.com.br.

11.11 - O presente Edital será publicado na forma da Lei 9514/97, ficando desde já, **EMITENTES DEVEDORES:** Geraldo Cerqueiras Bastos, Clínica de Odontologia Bastos Ltda, Gera Agropecuária Ltda; **GARANTIDORA FIDUCIANTE:** Gera Agropecuária Ltda; Avalistas, Credores e Terceiros Interessados, NOTIFICADOS do local, dia e hora dos leilões.

11.12 - Para dirimir qualquer questão que decorra direta ou indiretamente deste Edital, fica eleito o foro da cidade de Cachoeiro de Itapemirim, Estado do Espírito Santo.

Cachoeiro de Itapemirim/ES, 27 de outubro de 2026.

MAURO COLODETE
Leiloeiro Público Oficial
Matrícula JUCEES 051/2006