

EDITAL DE LEILÃO E NOTIFICAÇÃO

Comitente: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO CENTRO SUL DO MATO GROSSO DO SUL E BAHIA - SICREDI CENTRO-SUL MS/BA - CNPJ sob n. 26.408.161/0001-02

Endereço: Rua Menote Marques de Mattos, nº 125, lote 09 A, Vila Aurora, CEP: 79.823-118.

Cidade: Dourados – Estado de Mato Grosso do Sul.

Data e Horário do 1º Leilão: Dia 04 de março de 2026, com início às 07:00 e encerramento às 10:00 horas

Data e Horário do 2º Leilão: Dia 06 de março de 2026, com início às 07:00 encerramento às 10:00 horas.

Local do Leilão: Através do site www.mariafixerleiloes.com.br, na modalidade exclusivamente eletrônica.

CONCEIÇÃO MARIA FIXER, Leiloeira Oficial regularmente inscrita na JUCEMS sob o nº. 11; devidamente autorizado pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO CENTRO SUL DO MATO GROSSO DO SUL E BAHIA - SICREDI CENTRO-SUL MS/BA**, com endereço na Rua Menote Marques de Mattos, nº 125, lote 09 A, Vila Aurora, CEP: 79.823-118, Dourados/MS., venderá em Leilão nos dias, horários e local já citados, o seguinte bem:

Cédulas de Crédito Bancário C421316515.

EMITENTES: ÁGUA DOCE MARCENARIA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 45.135.224/0001-49.

AVALISTA: DAVI ELIAS FERREIRA LEITE, brasileiro, inscrito no CPF nº 064.243.541-31.

GARANTIDOR: VALMIR MARTINS LEITE, brasileiro, casado, inscrito no CPF nº 298.056.191-68.

CÔNJUGE DO GARANTIDOR: IRENE IZABEL FERREIRA LEITE, brasileira, casada, inscrita no CPF nº 885.066.731-00.

DESCRIÇÃO DO BEM: Trata-se de um IMÓVEL: Lote de terreno urbano determinado sob o número 05-A (Cinco "A"), da Quadra número 294 (Duzentos e Noventa e Quatro), Setor 04 (Quatro), localizado no lado PAR da margem direita da Rua Barão de Ladário, no sentido Sul/Norte, nesta cidade de Bela Vista - Mato Grosso do Sul, distante 79,50 metros da esquina formada com a Rua Pedro Chamorro, perfazendo a área total de 1.509,10 metros quadrados (mil quinhentos e nove metros e dez centímetros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: sendo (para quem de dentro do lote olha a rua): FRENTE: 20,25 metros com a Rua Barão de Ladário; LADO DIREITO: 75,00 metros com o lote número 04, da Rua Barão de Ladário; LADO ESQUERDO: 75,00 metros com o lote número 06, da Rua Barão de Ladário; FUNDOS: 20,00 metros com o lote número 09, da Rua Pedro Chamorro e consequentemente o ponto de fechamento. Imóvel matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Bela Vista/MS sob o nº 19.777.

Observações: Há uma construção não averbada na matrícula, cuja a metragem foi realizada via imagens por satélite corresponde a uma área estimada de 130,00 M²; não foi possível vistoriar o bem internamente.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Imóvel localizado na Rua Barão de Ladário, Lt05-A Qd294 - Setor 04 em Bela Vista - MS.

ÔNUS: Eventuais constantes na matrícula imobiliária.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 323.000,00 (trezentos e vinte e três mil reais), 27 de outubro de 2025.

VALOR NO 1º LEILÃO: R\$ 323.000,00 (trezentos e vinte e três mil reais).

VALOR MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 278.940,00 (duzentos e setenta e oito mil e novecentos e quarenta reais).

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento da arrematação deverá ser feito somente à vista, no ato do leilão.

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O Arrematante, além do pagamento do preço da arrematação, nos termos do presente edital, pagará também a Leiloeira a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do lance, a título de comissão, em até 48 (quarenta e oito horas) a contar da data do leilão.

LEILÃO ELETRÔNICO: Quem pretender arrematar os ditos bens, deverá, no dia e no horário mencionado, ofertar lanços pela Internet, através do site: www.mariafixerleiloes.com.br, devendo, para tanto, efetuar cadastramento prévio, no prazo máximo de até 24 horas de antecedência do leilão, confirmando os lanços ofertados e recolhendo a quantia respectiva na data designada para a realização da praça, para fins de lavratura do termo próprio, ficando ciente de que os arrematantes deverão garantir seu ato com respectivo valor ofertado pelo bem, depositando-o em 24 horas.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

CONDIÇÃO DO LEILÃO: O arrematante/comprador pagará no ato do leilão aos Leiloeiros, o valor arrematado mais 5% (cinco por cento) de comissão dos Leiloeiros e assumirá os débitos de ITR, IPTU, ITBI, taxas de condomínio, água, luz, bem como eventuais ônus que recaiam sobre os bens, após a realização da arrematação. Ficará sob responsabilidade do arrematante as averbações de eventuais benfeitorias não registradas na Matrícula Imobiliária.

O arrematante fica responsável por qualquer procedimento perante Cartórios de Registro de Imóveis, para perfectibilização da documentação necessária à transferência do bem ao seu nome. E caso o antigo proprietário do imóvel efetue o pagamento da dívida, este também deverá arcar com os serviços dos Leiloeiros na proporção de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação.

No caso de suspensão devido a acordo entre as partes, será devido a Leiloeira o valor de 2% (dois por cento) da avaliação, referente a taxa administrativa. Também será de 2% (dois por cento) da avaliação, a comissão recebida pela Leiloeira em caso de suspensão/adiamento/cancelamento do leilão por ato voluntário do Comitente.

Na eventualidade da arrematação de determinado lote restar frustrada devido ao não atendimento de requisito necessário pelo arrematante, será facultado ao licitante que ofertou o segundo melhor lance, caso haja interesse, a confirmação da arrematação pelo valor por ele ofertado.

Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado através deste Edital, o Emitente/Garantidor Fiduciante/ Avalista / Cônjugue do avalista: **ÁGUA DOCE MARCENARIA LTDA.; DAVI ELIAS FERREIRA LEITE E IRENE IZABEL FERREIRA LEITE**, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno

e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor, das datas acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, nos endereços constantes no instrumento particular de venda e compra com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, nos termos do Art. 27 - § 2º-A da Lei nº 9.514 de 1997¹.

Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone 0800-500-9923, Chat no site do leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço [contato@mariafixerleiloes.com.br](mailto: contato@mariafixerleiloes.com.br).

Em, 03 de fevereiro de 2026.

CONCEIÇÃO MARIA FIXER
Leiloeira Oficial

¹ Lei nº 9.514 de 1997 - Art. 27 - § 2º-A. Para os fins do disposto nos § 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).