

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL E NOTIFICAÇÃO - CCB 3.217.374-4

Comitente: **COOPERATIVA DE CRÉDITO CONEXÃO SICOOB CONEXÃO**

Endereço: Av. Prefeito Samuel Batista Cruz, nº 2.905, Bairro Nossa Senhora da Conceição.

CNPJ: 32.430.233/0001-10

Cidade: Linhares/ES.

Estado: Espírito Santo

Data e Horário do encerramento do 1º LEILÃO: Dia 17 de março de 2026, com encerramento às 13:00 horas. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site da leiloeira, até o horário do encerramento, pelo valor mínimo especificado abaixo. Não sendo verificado lances iguais ou superiores ao valor determinado para o 1º leilão, o mesmo permanecerá aberto até a data do **2º LEILÃO, dia 18 de março de 2026, com encerramento às 13:00 horas**, pelo valor mínimo especificado abaixo para o 2º leilão. Para cada lance recebido a partir dos 03 minutos finais ao fechamento do leilão, serão acrescidos 03 minutos a partir do horário do recebimento do último lance ofertado para o término do leilão.

Leilão Eletrônico: Site www.hdleiloes.com.br.

HIDIRLENE DUSZEIKO, Leiloeira Oficial, inscrita na JUCEES sob nº. 052, devidamente autorizada pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO CONEXÃO SICOOB CONEXÃO**, com endereço na Av. Prefeito Samuel Batista Cruz, nº 2.905, Bairro Nossa Senhora da Conceição, Linhares/ES, venderá em Leilão nos dias, horários e local já citados, o seguinte bem:

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma área de terra agrícola, legítima, medindo 33.000,00m² (trinta e três mil metros quadrados), perímetro nº 1019.445 m, a ser desmembrado de uma área maior, localizado no "Córrego Jacutinga", Zona Rural, Município e Comarca de Alto Rio Novo-ES, confrontando-se com Ercy Juvercilio Ventura, Avelino José Olimpio, Honorinho Honorio de Freitas, Fabricio Vieira Alves, tendo os seguintes limites: Inicia-se no Marco P1, com coordenadas (287410.680;7901328.479). Do vértice P1 segue-se até o vértice P2 (287550.250;7901259.500) com azimute de 116º17'59" e distância de 155.685 m. Do vértice P2

segue-se até o vértice P3 (287570.281;7901237.000) com azimute de 138°19'21" e distância de 30.125 m. Do vértice P3 segue-se até o vértice P4 (287555.375;7901218.000) com azimute de 218°06'54" e distância de 24.149 m. Do vértice P4 segue-se até o vértice P5 (287564.910;7901192.837) com azimute de 159°14'49" e distância de 26.909 m. Do vértice P5 segue-se até o vértice P6 (287637.218;7901062.177) com azimute de 151°02'22" e distância de 149.334 m. Do vértice P6 segue-se até o vértice P7 (287612.187;7901046.000) com azimute de 237°07'38" e distância de 29.804 m. Do vértice P7 segue-se até o vértice P8 (287591.906;7901008.000) com azimute de 208°05'22" e distância de 43.073 m. Do vértice P8 segue-se até o vértice P9 (287549.437;7900980.500) com azimute de 237°04'32" e distância de 50.595 m. Do vértice P9 segue-se até o vértice P10 (287495.694;7901198.700) com azimute de 346°09'48" e distância de 224.721 m. Do vértice P10 segue-se até o vértice P11 (287367.879;7901181.056) com azimute de 262°08'25" e distância de 129.027 m. Do vértice P11 segue-se até o vértice P12 (287384.889;7901207.813) com azimute de 32°26'42" e distância de 31.706 m. Do vértice P12 segue-se até o vértice P13 (287394.529;7901230.098) com azimute de 23°23'32" e distância de 24.281 m. Do vértice P13 segue-se até o vértice P14 (287399.525;7901250.005) com azimute de 14°05'18" e distância de 20.524 m. Do vértice P14 segue-se até o vértice P15 (287402.010;7901278.543) com azimute de 4°58'36" e distância de 28.646 m. Do vértice P15 segue-se até o vértice P16 (287407.178;7901318.514) com azimute de 7°22'02" e distância de 40.304 m. Finalmente segue-se até o vértice P1 (Início da descrição) com azimute de 19°21'47" e distância de 10.562 m, fechando assim o polígono acima descrito com uma área de 33000.000 m². Imóvel cadastrado no INCRA sob nº 502.111.000.396-5 e matriculado sob nº 1.575 no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Alto Rio Novo/ES.

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Córrego Jacutinga, Zona Rural, Alto Rio Novo-ES, 29760000

Localização: Latitude: -18.970928° Longitude: -41.017733.

Roteiro de Acesso: Sair de Mantenópolis, sentido a Alto Rio Novo pela Rod. ES-164, por aproximadamente 20,8 km e então após uma curva, virar a esquerda na estrada de chão batido e seguir por mais 1,5 km, então na bifurcação virar a esquerda e seguir por mais 1,5 km e então chegará ao local denominado como "Sitio Pereira", nas coordenadas: -18.970603, -41.017460.

BENFEITORIAS: Energia Monofásica; **Tipos de Culturas:** Café Arábica; **Recursos Hídricos:** Poços Escavados.

CAPACIDADE DE USO DA PROPRIEDADE: A propriedade rural está situada em uma região com altitude superior a 800 metros, fator que contribui significativamente para a produção de cafés de alta qualidade, devido às condições climáticas favoráveis ao cultivo. O acesso ao imóvel é facilitado por boas estradas, o que garante logística eficiente. Além disso, destaca-se a excelente disponibilidade de recursos hídricos na área, possibilitando a irrigação contínua dos cafeeiros ao longo de todo o ano, o que favorece o desenvolvimento uniforme das plantas e a estabilidade da produção.

ÔNUS/ OBSERVAÇÃO: Eventuais constantes na matrícula imobiliária e órgãos de registro competentes.

VALOR NO 1º LEILÃO: R\$ 351.000,00 (trezentos e cinquenta e um mil reais).

VALOR MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 186.816,76 (centro e oitenta e seis mil, oitocentos e dezesseis reais e setenta e seis centavos).

PAGAMENTO DO VALOR DA ARREMATAÇÃO:

O pagamento da arrematação poderá ser feito somente à vista, no prazo de 24 horas a contar da finalização do leilão.

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

- Desistência.
- Não cumprimento do prazo para pagamento.
- Descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas no presente Edital.

Emitente: MAIKON GUSTAVO PEREIRA (CPF: 121.681.196-27).

LEILÃO NA MODALIDADE ELETRÔNICA: Quem pretender arrematar dito bem, deverá ofertar lances pela Internet, através do site www.hdleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados, efetuarem cadastramento prévio, no prazo máximo de até 24 horas de antecedência do leilão, confirmarem os lances ofertados e recolherem a quantia respectiva na data designada para a realização do leilão, para fins de lavratura do termo próprio, ficando

ciente de que os arrematantes terão o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os pagamentos, salvo disposição diversa.

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.

CONDIÇÕES DO LEILÃO: O arrematante/comprador pagará no ato do leilão a Leiloeira, o valor da arrematação, mais 5% (cinco por cento) de comissão da Leiloeira, calculado sobre o valor da arrematação, e assumirá os débitos de IPTU, ITBI, taxas de condomínio, água, luz, bem como eventuais ônus que recaiam sobre os bens, **após a realização da arrematação.**

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

Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões e características 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 verificação pessoal e eventual necessidade de regularização.

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 da Leiloeira na proporção de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação.

VENDA DIRETA: No caso dos leilões restarem negativos, o bem será disponibilizado para venda direta pelo prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do leilão realizado no dia 18 de março de 2026, através do site www.hdleiloes.com.br.

OBSERVAÇÃO: O leilão 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.

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados dos leilões através deste Edital, **Emitente: MAIKON GUSTAVO PEREIRA (CPF: 121.681.196-27)**, 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 na **CCB 3.217.374-4**, nos termos do Art. 27 - § 2º-A da Lei nº 9.514 de 1997.

Informações no escritório da Leiloeira Oficial **HIDIRLENE DUSZEIKO**, doravante denominada LEILOEIRA OFICIAL, através do site www.hdleiloes.com.br, telefone: 0800-707-9272 e E-mail: hidirlene@hdleiloes.com.br e juridico4@leiloesjudicias.com.br.

Linhares/ES, 27 de fevereiro de 2026.

HIDIRLENE DUSZEIKO

Leiloeira Oficial

JUCEES nº. 052