

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, Vila Aurora – CEP: 79.823-118

Cidade: Dourados – Estado de Mato Grosso do Sul.

Data e Horário do 1º Leilão: Dia 26 de março de 2026, com início às 07:00 e encerramento às 10:00 horas

Data e Horário do 2º Leilão: Dia 27 de março de 2026, com início às 07:00 e 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 Avenida Weimar Gonçalves Torres, n. 2.047, 1º andar, Centro, Dourados/MS, venderá em Leilão nos dias, horários e local já citados, o seguinte bem:

Cédulas de Crédito Bancário C418359713

Emitente Devedor/Garantidor Fiduciante/Avalista: DARVIN MARCOS LUTZ
CPF: 977.615.160-49

DESCRIÇÃO DO BEM: 01) Trata-se de Lote A-2, com área de 1.010,33m², localizado na Zona Urbana da Cidade de Ponta Porã/MS, está situado do lado ímpar da Rua Lourenço Gomes Monteiro esquina com a Rua Montevideu e tem os seguintes limites, medidas e confrontações: Descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no marco M-1, no alinhamento da Rua Montevideu, de coordenadas N 7.510.168,210m E = 633.022.730; deste segue confrontando com a Rua Lourenço Gomes Monteiro, com azimuth de 264° 51'51" e 20,61m de distância até o marco M-2, deste segue confrontando com o Lote A-3, de coordenadas N 7.510.166,365m E = 633.002,263m; com azimuth de 340°53'24" e 48,13m de distância até o marco M-3, deste segue confrontando com o lote A-1, de coordenadas N 7.510.211,843m E = 632.986,506m; com azimuth de 71°29'16" e 20,00m de distância até o

marco M-4, deste segue confrontando com a Rua Montevideu, de coordenadas N 7.510.218,195m E = 633.005.471m; com azimuth de 160°53'24" e 52,90m de distância até o ponto inicial da descrição deste perímetro. Sem benfeitorias. Inscrição imobiliária Municipal sob nº: 02.14.023.006. Imóvel matriculado sob o nº 58.325 do Cartório de Registro de Imóveis de Ponta Porã/MS.

BENFEITORIAS: Não existe

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Imóvel localizado no lado ímpar da Rua Lourenço Gomes Monteiro esquina com a Rua Montevideu, s/nº, Jardim Estoril – CEP 79.903-370 Ponta Porã/MS.

ÔNUS: Distribuição de ação sob o nº 0802307-50.2025.8.12.0019, em favor de Royal Agro Cereais Ltda, em trâmite na 3ª Vara Cível de Ponta Porã/MS. Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

VALOR DA AVALIAÇÃO: 01) R\$ 343.792.84 (trezentos e quarenta e três mil, setecentos e noventa e dois reais e oitenta e quatro centavos) em 31 de Julho de 2025.

VALOR NO 1º LEILÃO: R\$ 343.792.84 (trezentos e quarenta e três mil, setecentos e noventa e dois reais e oitenta e quatro centavos).

VALOR MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 4.738.673,06 (quatro milhões, setecentos e trinta e oito mil, seiscentos e setenta e três reais e seis centavos)

02) Trata-se do Lote A-3, com área de 22.623,32m², localizado na zona urbana da Cidade de Ponta Porã/MS, está situado do lado ímpar da Rua Lourenço Gomes Monteiro, distante 20,61m da Rua Montevideu, lado direito para quem olha o terreno de frente (face Leste) e tem os seguintes limites, medidas e confrontações: Descrição: inicia-se a descrição deste perímetro no marco M-1, no alinhamento da Rua Lourenço Gomes Monteiro, de coordenadas N 7.510.166,365m E = 633.002,263m; deste segue confrontando com a Rua Lourenço Gomes Monteiro, com os seguintes azimutes e distâncias: 264°51'51" e 189,51m até o marco M-2, deste segue confrontando com o Lote 8A, de coordenadas N 7.510.149,400m E = 632.813,510m; 354°58'29" e 50,00m até o marco M-3, deste segue confrontando com o Lote 8A de coordenadas N 7.510.199,210m E = 632.809,130m; 364°50'40" e 20,03m até o marco M-4, deste segue confrontando com o Lote 8B de coordenadas N 7.510.197,410m E = 632.789,180m; 264°51'55" e 40,00m até o marco M-5, deste segue confrontando com o Lote B, de coordenadas N 7.510.193,830m E = 632.749,340m; 264°51'33" e 28,50m até o marco M-6, deste segue confrontando com o Loteamento Bosque de Ponta Porã, de coordenadas N 7.510.191,276m E = 632.720,951m; 355°36'49" e 5,83m até o marco M-7, deste segue confrontando com a Área de Preservação Permanente-APP, de coordenadas N 7.510.197,098m E = 632.720,504m; 70°34'01" e 19,41m até o marco M-8, deste segue confrontando com a Área de Preservação Permanente-APP, de coordenadas N 7.510.203.557m E = 632.738.813m; 52°36'21" e 29,80m até o marco M-9, deste segue confrontando com a Área de Preservação Permanente-APP, de coordenadas N 7.510.221,656m E = 632.762,491m; 95°01'16" e 30,92m até o marco M-10, deste segue confrontando com a Área de Preservação Permanente-APP, de coordenadas N 7.510.218,950m E = 632.793,291m; 09°03'42" e 61,17 até o marco M-11, deste segue

confrontando com a Área de Preservação Permanente-APP, de coordenadas N 7.510.266,446m E = 632.831,837m; 93°10'47" e 27,38m até o marco M-12, deste segue confrontando com a Área de Preservação Permanente-APP, de coordenadas N 7.510.264,927m E = 632.859,178m; 64°54'45" e 34,89m até o marco M-13, deste segue confrontando com a Área de Preservação Permanente – APP, de coordenadas N 7.510.279,721m E = 632.890,779m; 69°44'10" e 20,36m até o marco M-14, deste segue confrontando com a Área de Preservação Permanente-APP, de coordenadas N 7.510.286,773m E = 632.909,880m; 72°00'59" e 42,45m até o marco M-15, deste segue confrontando com a Área de Preservação permanente – APP, de coordenadas N 7.510.299,879m E = 632.950,253m; 29°23'46" e 7,25m até o marco M-16, deste segue confrontando com os Lotes: A-1 e A-2, de coordenadas N 7.510.306,199m E = 632.953,814m; 160°53'24" e 147,99m até o ponto inicial da descrição deste perímetro. Sem benfeitorias. Inscrição Imobiliária Municipal sob nº 02.14.023.001. Imóvel matriculado sob o nº 58.326 do Cartório de Registro de Imóveis de Ponta Porã/MS.

BENFEITORIAS: Não existe

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Imóvel localizado à Rua Lourenço Gomes Monteiro, s/nº, Jardim Estoril, CEP: 79.903-370 – Ponta Porã/MS.

ÔNUS: Distribuição de ação sob o nº 0802307-50.2025.8.12.0019, em favor de Royal Agro Cereais Ltda, em trâmite na 3ª Vara Cível de Ponta Porã/MS. Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) em 31 de Julho de 2025.

VALOR NO 1º LEILÃO: R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais).

VALOR MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 4.738.673,06 (quatro milhões, setecentos e trinta e oito mil, seiscentos e setenta e três reais e seis centavos).

VALOR DA AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ R\$ 4.343.792,84 (quatro milhões, trezentos e quarenta e três mil, setecentos e noventa e dois reais e oitenta e quatro centavos) em 31 de Julho de 2025.

VALOR NO 1º LEILÃO: R\$ R\$ 4.343.792,84 (quatro milhões, trezentos e quarenta e três mil, setecentos e noventa e dois reais e oitenta e quatro centavos).

VALOR MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 4.738.673,06 (quatro milhões, setecentos e trinta e oito mil, seiscentos e setenta e três reais e seis centavos)

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

Na hipótese de não pagamento, fica ciente o arrematante que a arrematação será cancelada e se por algum motivo tiver sido pago algum valor, ele será perdido em favor da **CONTRATANTE**.

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 lances 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 lances 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 **DARVIN MARCOS LUTZ** e seu cônjuge se casado for; 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 0800-707-9339, 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.

Em, 17 de março 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).