

**EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - CONDICIONAL**  
**NORMAS E CONDIÇÕES GERAIS**

**DATA DO LEILÃO – 23/10/2024 - 10:00hs**

**1. DO(S) COMITENTE(S)/VENDEDOR(ES):**

**O(S) VENDEDOR(ES)**, tornam público, para conhecimento dos interessados, a alienação do(s) bem(ns) de sua propriedade (abaixo relacionados). A venda será regida pelas normas e disposições consignadas neste Edital de Leilão e regras aplicáveis de Direito Privado.

**2. DO LEILOEIRO:**

**2.1.** O Leilão será aberto para receber lances e propostas, a partir da sua disponibilidade em nosso site, pela *internet* e será presidido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Elidilei de Oliveira Martins – JUCESP nº 1409, através da plataforma eletrônica [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br).

**3. OBJETO(S) DO LEILÃO:**

**IMÓVEL RURAL – denominado FAZENDA ESPIGÃO**, com área de **349,7507 ha**, situado no Município de Francisco Sá-MG, com os seguintes limites e confrontações: “Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice DS5-P-BB26, georeferenciado no Sistema Geodésio Brasileiro, DATUM – SIRGAS2000, MC-45ºW, de coordenadas (Longitude: -43°31’36,706”, Latitude: -16°28’31,800”) de altitude 607,92m; deste segue confrontando com a propriedade de ESTRADA VICINAL MUNICIPAL, com os seguintes azimutes e distâncias: 106°50’ e 73,65m até o vértice DS5-P-BB27, de coordenadas (Longitude: -43°31’34,329”. Latitude: -16°28’32,495”) de altitude 609,189m; deste segue confrontando com a propriedade de ESTRADA VICINAL MUNICIPAL, com os seguintes azimutes e distâncias: 110°12’ e 76,35m até o vértice DS5-P-BB28, de coordenadas (Longitude: -43°31’31,914”, Latitude: -16°28’33,352”) de altitude 611,061m; deste segue confrontando com a propriedade de ESTRADA VICINAL MUNICIPAL, com os seguintes azimutes e distâncias: 109°59’ e 136,56m até o vértice DS5-P-BB29, de coordenadas (Longitude: -43°31’27,588”, Latitude: -16°28’34,871”) de altitude 620,554m; deste segue confrontando com a propriedade de ESTRADA VICINAL MUNICIPAL, com os seguintes azimutes e distâncias: 109°29’ e 174,31m até o vértice DS5-P-BB30, de coordenadas (Longitude: -43°31’22,048”, Latitude: -16°28’36,763”) de altitude 627,288m; deste segue confrontando com a propriedade de ESTRADA VICINAL MUNICIPAL, com os seguintes azimutes e distâncias: 115°32’ e 471,84m até o vértice DS5-P-BB31, de coordenadas (Longitude: -43°31’07,696”, Latitude: -16°28’43,381”) de altitude 660,177m; deste segue confrontando com a propriedade de ESTRADA VICINAL MUNICIPAL, com os seguintes azimutes e distâncias: 112°19’ e 256,45m até o vértice DS5-P-BB32, de coordenadas (Longitude: -43°30’59,699”, Latitude: -16°28’46,548”) de altitude 647,857m; deste segue confrontando com a propriedade de ESTRADA VICINAL MUNICIPAL, com os seguintes azimutes e distâncias: 103°44’ e 97,26m até o vértice DS5-P-BB33, de coordenadas (Longitude: -43°30’56,513”, Latitude: -16°28’47,300”) de altitude 644,162m; deste segue confrontando com a propriedade de ESTRADA VICINAL MUNICIPAL, com os seguintes azimutes e distâncias: 106°06’ e 95,39m até o vértice DS5-P-BB34, de coordenadas (Longitude: -43°30’53,424”, Latitude: -16°28’48,160”) de altitude 642,393m; deste segue confrontando com a propriedade de ESTRADA VICINAL MUNICIPAL, com os seguintes azimutes e distâncias: 127°52’ e 208,94m até o vértice DS5-P-BB35, de coordenadas (Longitude: -43°30’47,864”, Latitude: -16°28’52,333”) de altitude 636,29m; deste segue confrontando com a propriedade de ESTRADA VICINAL MUNICIPAL, com os seguintes azimutes e distâncias: 103°53’ e 83,59m até o vértice DS5-M-MG21, de coordenadas (Longitude: -43°30’45,128”, Latitude: -16°28’52,985”) de altitude 640,46m; deste segue confrontando com a propriedade de FAZENDA SÃO DOMINGOS – MAT. 3534 – CRI DE FRANCISCO SÁ-MG, com os seguintes azimutes e distâncias: 210°22’ e 224,57m até o vértice DS5-M-MG22, de coordenadas (Longitude: -43°30’48,957”, Latitude: -16°28’59,287”) de altitude 632,598m; com os seguintes azimutes e distâncias: 168°08’ e 300,4m até o vértice DS5-M-MG23, de coordenadas (Longitude: -43°30’46,875”, Latitude: -16°29’08,850”) de altitude 617,692m; deste segue confrontando com a propriedade de FAZENDA SÃO DOMINGOS – MAT. 3534 – CRI DE FRANCISCO SÁ-MG, com os seguintes azimutes e distâncias: 167°03’ e 20,39m até o vértice DS5-M-MG24, de coordenadas (Longitude: -43°30’46,721”, Latitude: -16°29’09,496”) de altitude 618,629m; deste segue confrontando com a propriedade de FAZENDA SÃO DOMINGOS – MAT. 3534 – CRI DE FRANCISCO SÁ-MG, com os seguintes azimutes e distâncias: 179°06’ e 262,47m até o vértice DS5-M-MG25, de coordenadas (Longitude: -43°30’46,582”, Latitude: -16°29’18,033”) de altitude 629,725m; deste segue confrontando com a propriedade de DNIT, com os seguintes azimutes e distâncias: 238°14’ e 786,28m até o vértice DS5-M-MG26, de coordenadas

(Longitude: -43°31'09,123", Latitude: -16°29'31,492") de altitude 630,343m; deste segue confrontando com a propriedade de DNIT, com os seguintes azimutes e distâncias: 239°01' e 1139,65m até o vértice DS5-M-MG27, de coordenadas (Longitude: -43°31'42,066", Latitude: -16°29'50,573") de altitude 664,032m; deste segue confrontando com a propriedade de FAZENDA BREJO DAS ALMAS – MAT.3372 – CRI DE FRANCISCO SÁ-MG, com os seguintes azimutes e distâncias: 303°13' e 221,26m até o vértice DS5-M-MG28, de coordenadas (Longitude: -43°31'48,307", Latitude: -16°29'46,630") de altitude 659,206m; deste segue confrontando com a propriedade de FAZENDA BREJO DAS ALMAS – MAT.3372 – CRI DE FRANCISCO SÁ-MG, com os seguintes azimutes e distâncias: 239°37' e 300,88m até o vértice DS5-M-MG29, de coordenadas (Longitude: -43°31'57,059", Latitude: -16°29'51,579") de altitude 656,737m; deste segue confrontando com a propriedade de FAZENDA MORRO ALTO – MAT.389 – CRI DE FRANCISCO SÁ-MG, com os seguintes azimutes e distâncias: 302°05' e 280,25m até o vértice DS5-M-MG30, de coordenadas (Longitude: -43°32'05,064", Latitude: -16°29'46,737") de altitude 658,128m; deste segue confrontando com a propriedade de FAZENDA MORRO ALTO – MAT.389 – CRI DE FRANCISCO SÁ-MG, com os seguintes azimutes e distâncias: 16°13' e 727,57m até o vértice DS5-M-MG31, de coordenadas (Longitude: -43°31'58,208", Latitude: -16°29'24,014") de altitude 637,122m; deste segue confrontando com a propriedade de FAZENDA MORRO ALTO – MAT.389 – CRI DE FRANCISCO SÁ-MG, com os seguintes azimutes e distâncias: 16°31' e 96,48m até o vértice DS5-M-MG32, de coordenadas (Longitude: -43°31'57,282", Latitude: -16°29'21,005") de altitude 639,119m; deste segue confrontando com a propriedade de FAZENDA MORRO ALTO – MAT.389 – CRI DE FRANCISCO SÁ-MG, com os seguintes azimutes e distâncias: 18°01' e 350,87m até o vértice DS5-M-MG33, de coordenadas (Longitude: -43°31'53,621", Latitude: -16°29'10,153") de altitude 637,32m; deste segue confrontando com a propriedade de FAZENDA MORRO ALTO – MAT.389 – CRI DE FRANCISCO SÁ-MG, com os seguintes azimutes e distâncias: 19°23' e 1234,41m até o vértice DS5-M-MG35, de coordenadas (Longitude: -43°31'39,808", Latitude: -16°28'32,276") de altitude 609,4m; deste segue confrontando com a propriedade de ESTRADA VICINAL MUNICIPAL, com os seguintes azimutes e distâncias: 77°15' e 55,65m até o vértice DS5-P-BB36, de coordenadas (Longitude: -43°31'37,978", Latitude: -16°28'31,877") de altitude 609,029m; deste segue confrontando com a propriedade de ESTRADA VICINAL MUNICIPAL, com os seguintes azimutes e distâncias: 86°24' e 37,82m até o vértice DS5-P-BB26, ponto inicial da descrição deste perímetro de 7.713,28m". Imóvel pertencente a **Matrícula nº 11.469** do Ofício de Registro de Imóveis de Francisco Sá-MG – **INCRA: 406.082.004.367-4** – **CIB: 0.680.420-9**.

**Observações: a)** O imóvel está sendo comercializado no estado em que se encontra atualmente, assim o(s) comprador(es)/Arrematante(s), é(são) responsável(is) por: **i)** Eventuais regularizações, junto aos órgãos responsáveis (INCRA, Prefeitura, Registro de Imóveis, etc); **ii)** Levantamento e pagamento de eventuais débitos, em aberto, independente da data do fato gerador. **b)** Há processo de Inventário em andamento (falecimento de Clério Muratori), sem prazo para conclusão, o que pode ocasionar atrasos na transferência do imóvel, para os futuros compradores.

- Venda CONDICIONADA a aprovação pelo(s) vendedor(es), que farão as devidas análises e aprovação, em até 2(dois) dia, após receberem os documentos necessários, que devem ser enviados pelo(s) comprador(es)/arrematante(s).

**LANCE INICIAL: R\$ 7.000.000,00** (sete milhões de reais).

#### **4. DO CADASTRO e HABILITAÇÃO:**

Para participar do Leilão o usuário deverá: **1) se cadastrar** no site [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br), clicando no botão localizado na parte superior do site do leiloeiro, momento que deverá anexar as informações iniciais e documentações solicitadas, ficando o usuário responsável pela veracidade das informações ali preenchidas. Feito e liberado o cadastro, o usuário deverá; **2) se habilitar** para qualquer dos leilões que tenha interesse no site.

#### **5. DA VISITAÇÃO:**

Para os imóveis DESOCUPADOS, a visitação pelos interessados na sua aquisição, deverá ser agendada com antecedência mínima de 1 (um) dia útil, antes do encerramento do Leilão, diretamente com a equipe do leiloeiro, que prestará todas as orientações para a realização das visitas.

## 6. PROPOSTA ON-LINE:

O envio de propostas *on-line* dar-se-á através do site [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br) e o(s) **VENDEDOR(es)** tem o prazo de até 2 (dois) dias, para a análise e resposta das propostas enviadas.

**6.1** O proponente vencedor, por meio de proposta *on-line*, terá prazo de 24 (vinte e quatro) horas (depois de comunicado expressamente sobre a aprovação) para efetuar o pagamento da totalidade do preço/sinal e da comissão do Leiloeiro.

**6.2** No caso do não cumprimento da obrigação assumida, de pagamento da totalidade do preço e da comissão do Leiloeiro ou o envio da documentação solicitada, no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de venda e compra e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial (a título de perdas e danos).

## 7. CONDIÇÕES DE VENDA:

**7.1** O(s) bem(ns) relacionado(s) será(ão) vendido(s), obedecidas às condições deste Edital, reservando-se o(s) **VENDEDOR(es)** ainda, o direito de recusar eventuais propostas enviadas, podendo liberar ou não o imóvel, de acordo com seus exclusivos critérios ou necessidades, por intermédio do Leiloeiro, sem que tal recusa lhe gere qualquer tipo de ônus ou responsabilidade.

**7.2** Os interessados na aquisição dos bens através de propostas, previamente à apresentação das mesmas, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital, devendo ainda concluir seu cadastro e a habilitação, junto ao site do leiloeiro.

**7.3** O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “ad corpus”, ou seja, no estado de conservação em que se encontra(m), ficando a sua regularização (se houver) por conta do arrematante, isentando, assim, o(s) **VENDEDOR(es)** e o Leiloeiro Oficial, de quaisquer defeitos ou vícios, ocultos ou não, independentemente da realização ou não da visita dos imóveis. Assim, não serão aceitas reclamações posteriores à compra, inclusive com relação a eventuais defeitos ou vícios, e nem aceitas desistências, tendo em vista a faculdade conferida aos interessados de vistoriar os imóveis.

**7.4** Somente serão aceitas propostas realizadas por pessoas físicas (maiores, capazes e/ou representadas, conforme abaixo) ou jurídicas (regularmente constituídas).

**7.5** Se pessoa jurídica, os representantes deverão apresentar os documentos de comprovação, tais como: CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações (onde conste a forma de representação da empresa), Procuração (se representada por procurador).

**7.6** Outros documentos poderão ser solicitados pelo(s) **VENDEDOR(es)**, para fins de concretização da transação.

**7.7** O pagamento deverá ser feito por meio de TED (Transferência Eletrônica Disponível), PIX (em conta corrente e/ou Chave PIX a serem indicadas oportunamente) ou Boleto Bancário, em conformidade com a condição de pagamento abaixo.

## 8. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:

**8.1** Somente À vista - Pagamento total do valor final de venda, sem desconto, em até 24 (vinte e quatro) horas, após o aprovação da venda (através de lance ou proposta), **mais** o valor da comissão do Leiloeiro, que serão pagos de forma separada.

## 9. COMISSÃO DO LEILOEIRO:

**9.1** O comprador, além do pagamento total do preço do negócio no ato da aprovação da proposta, pagará, ao Leiloeiro acima indicado, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre o valor total do lance ou proposta, a título de comissão.

**9.2** A comissão devida ao Leiloeiro Oficial não está inclusa no valor do bem/imóvel, objeto do Leilão.

## 10. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO:

**10.1** Após a aprovação da venda (via lance ou proposta), NÃO ocorrendo o pagamento dos valores (comissão e imóvel) ou o envio de qualquer documentação solicitada (ex: Certidões Cíveis, Trabalhistas, etc.), desfar-se-á a venda imediatamente e o proponente comprador deverá pagar 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta ao Leiloeiro acima indicado, além de multa ao(s) **VENDEDOR(es)** no importe de 20% (vinte por cento), também sobre o valor da proposta, e estará sujeito a processo criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal). A falta de utilização,

pelo(s) **VENDEDOR(es)**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concede a lei e este edital, não importa em renúncia, mas mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento e/ou oportunidade.

## **11. IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE:**

**11.1** As propostas ofertadas são irrevogáveis e irretroatáveis. Os usuários são responsáveis por todas as ofertas enviadas/registradas em seu nome e as propostas não podem ser anuladas e/ou canceladas “unilateralmente”, em hipótese alguma.

## **12. DISPOSIÇÕES GERAIS:**

**12.1** A entrega da posse sobre o bem/imóvel, será realizada ao arrematante/comprador (ou a terceiro por ele expressamente indicado), tão somente, depois de liquidado o pagamento total do lance ou sinal, em caso de propostas (valor da venda e comissão do leiloeiro), salvo se houver alinhamento diferente entre as partes (Vendedor(a) e Arrematante(s)).

**12.2** Sendo transferida a posse pelo(s) **VENDEDOR(es)** ao Arrematante, não serão aceitas quaisquer reclamações posteriores sobre o estado de conservação, funcionamento ou eventual divergência descritiva, ficando o(s) **VENDEDOR(es)** e o Leiloeiro, isentos de quaisquer responsabilidades.

**12.3** Se a rescisão da venda e compra se der por culpa exclusiva do Arrematante/Comprador, este se obriga a pagar ao Leiloeiro, o percentual indicado no item 9.1 deste Edital.

**12.4** Para maiores informações e/ou pedidos de esclarecimento, acesse: [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br) ou através do e-mail: [contato@tabaleiloes.com.br](mailto:contato@tabaleiloes.com.br) ou ligue (telefone/whatsapp): (11) 3249-4680.