

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

ELIDILEI DE OLIVEIRA MARTINS, leiloeiro oficial, inscrito na JUCESP nº 1409, com escritório à Rua Líbero Badaró, 377 – Centro, São Paulo/SP, autorizado pelo(a) **Credor(a) Fiduciário(a)**: Cooperativa de Crédito Credialp Ltda – **SICOOB CREDIALP**, CNPJ/MF nº 25.353.939/0001-60, com sede na Avenida Governador Valadares nº 626, Centro, Alpinópolis/SP – CEP: 37940-000, pela Cédula de Crédito Bancário - Abertura de limite de crédito com garantia ao limite global nº 059/2021, firmada em 13/09/2021 e as cédulas derivadas de nºs 531739, 531746, 531753 e 531760, todas firmadas em 24/02/2023), com Garantia Fiduciária, emitida em 13/09/2021, na qual figura(m) como **Devedor(es) Fiduciante(s)**: **ANDERSON JORGE VIEIRA ABDO**, (e-mail: jorginho_abdo@hotmail.com), inscrito no CPF/MF sob o nº 090.068.366-05, produtor agropecuário, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **TAMIRIS FERREIRA SARRASSINI ABDO**, (e-mail: tamiris.sarrassini@hotmail.com), inscrita no CPF/MF sob o nº 093.626.966-90, gerente financeira, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Conde Ribeiro do Vale, nº 20, Apto. 61, Centro, Guaxupé/MG - CEP: 37800-000 e como **Intervenientes Anuentes**: **MARLI DE FARIA VIEIRA ABDO**, (e-mail: marlivieiraabdo@gmail.com), inscrita no CPF/MF sob o nº 835.067.646-91, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliado na Rua Dona Vitória, nº 08, Biguatinga, São Pedro da União/MG - CEP: 37855-000 e **TALITA VITÓRIA VIEIRA ABDO**, (e-mail: talita-abdo@hotmail.com), inscrita no CPF/MF sob o nº 089.926.636-33, brasileira, solteira, do lar, residente e domiciliado na Rua Dona Vitória, nº 08, Biguatinga, São Pedro da União/MG - CEP: 37855-000, **promoverá** a venda em 1º ou 2º leilão fiduciário, de modo somente **On-line**, do(s) imóvel(is) abaixo descrito(s), nas datas, hora e local infracitados, dentro dos parâmetros e na forma da lei 9.514/97.

1. **Local da realização dos leilões**: Os leilões serão realizados exclusivamente pela Internet, através do site **www.tabaleiloes.com.br**.

2. **Descrição do(s) imóvel(is)**:

UM IMÓVEL RURAL, denominado “Fazenda Joaquina Gomes”, situado em Jacuí/MG, com área de 41,4000 ha (conf. Av.19), em terras de cerrado, contendo uma casa de morada, feita de madeira e barro, coberta de telhas comuns; um paiolzinho, coberto de telhas, uma tulha, coberta de telhas e cerca de arame, em comum com José Ferreira Prata 1º e outros, confrontando a comunhão com propriedades de Pedro Dias, Paulino Francisco Torres, Valdelirio Spinel, Gessé Dias, Francisco Ferreira Prata e Antonio Dias, melhor descrito e caracterizado, conforme matrícula. Imóvel objeto da **Matrícula nº 511** do Ofício de Registro de Imóveis de Jacuí/MG. **INCRA: 438.111.005.479-1 (CIB: 2.600.178-0).**

OBS:

i) Imóvel Desocupado;

ii) Eventuais regularizações de áreas (terreno, construída, etc.), custos e procedimentos junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, registro de imóveis, etc.), são de inteira responsabilidade do arrematante/comprador;

iii) Consta no Av.27 – Indisponibilidade do imóvel – Processo nº 5003745-43.2021.8.13.0287 da 1ª VCIJ de Guaxupé/MG;

iv) Consta no Av.28 – Penhor Rural – Cédula de Produto Rural Financeira nº 231.GO.CAFE.FIN/2022 – Reg. nº 8118;

v) Consta no Av. 29 – Ajuizamento de Ação de Execução – Processo nº 5003206-09.2023.8.13.0287 da 2ª VC de Guaxupé/MG;

vi) Consta no Av. 30 – Ajuizamento de Ação de Execução – Processo nº 5005153-98.2023.8.13.0287 da 1ª VCIJ de Guaxupé/MG.

3. **Datas dos leilões:**

>1º Leilão: 22/10/2024, às 10:00 h - Lance mínimo: R\$ 2.500.000,00

>2º Leilão: 29/10/2024, às 10:00 h - Lance mínimo: R\$ 1.501.699,00.

4. **Condição de pagamento:** À vista, (mais a comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor final de arremate).

5. **Responsabilidades do Comprador**

(i) Todos os débitos pendentes sobre o imóvel relativos a tributos (IPTU, ITR, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, vencidas ou vincendas (após o citado levantamento, ou seja, durante o período de divulgação do leilão ou acréscimos em decorrência de atualizações) serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador, inclusive os débitos lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva, sem direito a qualquer ressarcimento. Os débitos originados após a data da arrematação, independentemente da situação de ocupação e/ou transferência de posse, serão de responsabilidade do comprador; **(ii)** Por eventuais débitos junto as concessionárias locais de água, energia e gás(se houver) que recaírem sobre o imóvel, ainda que anteriores a data da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência **(iii)** Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver; **(iv)** Por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis; **(v)** Quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal que corresponderá a unidade condominial” (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção; **(vi)** Por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso; **(vii)** Pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, indisponibilidades, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos; **(viii)** Pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios; **(ix)** Por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos; **(x)** Pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA; etc.

6. **Condições Gerais e de venda:**

6.1. Os Interessados em participar do leilão, de modo on-line devem se cadastrar no site **www.tabaleiloes.com.br** e se habilitarem para este leilão, com antecedência de até 1 hora em relação as datas dos leilões acima informadas, sendo que, os lances on-line se darão exclusivamente através do site, respeitado o lance mínimo e o incremento estabelecidos.

6.2. A credora, em segundo leilão, poderá a seu critério, alienar o bem por um percentual não inferior à 50% do valor do imóvel, nos termos do **§ 2º do artigo 27** da lei 9.514/97.

6.3. O fiduciante será comunicado na forma do **§ 2º-A** do artigo 27 da lei 9.514/97, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição, na forma estabelecida no parágrafo 2ºB do mesmo artigo 27, devendo apresentar manifestação formal do interesse, junto ao leiloeiro.

6.4. A venda do imóvel será efetuada em caráter “ad corpus”, ou seja, no estado de conservação física, documental/registral em que se encontra, inclusive em relação à eventual necessidade de regularização documental e/ou averbação de construção/ampliação, se necessárias, sendo as providências e despesas para tais regularizações, de total responsabilidade do arrematante.

6.5. O arrematante/vencedor é quem pagará a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor final do arremate.

6.6. O arrematante/vencedor do leilão, terá prazo de 24 horas, para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme este edital.

6.7. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação, por desistência do arrematante/vencedor, desfazer-se-á a venda e poderá ser cobrada multa moratória no valor de até 4% (quatro por cento) do valor da arrematação, para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do nome do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

6.8. Caso haja arrematante, quer em primeiro ou segundo leilão, a escritura de venda e compra, será lavrada em até 60 dias, contados da data do leilão, salvo se houver outro alinhamento entre as partes.

6.9. Correrão por conta do arrematante/vencedor, todas as despesas, inclusive foro e laudêmio, se for o caso, relativos à transferência do imóvel arrematado para seu nome.

6.10. Na forma do disposto no artigo 448, do Código Civil, o vendedor se responsabiliza por eventual evicção, somente até o valor efetivamente recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas.

6.11. Eventuais avisos/menções de ações judiciais, constantes no site **www.tabaleiloes.com.br**, na divulgação deste leilão, serão incluídos automaticamente ao presente edital.

6.12. As demais condições vão obedecer ao Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade de leiloeiros(as).