

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

O Sr. **ELIDILEI DE OLIVEIRA MARTINS**, leiloeiro oficial, inscrito na JUCESP nº 1409, com escritório à Avenida Pres. Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 12º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, autorizado pelo(a) **Credor(a) Fiduciário(a): BANCO RABOBANK INTERNATIONAL BRASIL S/A.**, CNPJ nº 01.023.570/0001-60, com sede na Avenida Doutor Chucri Zaidan, nº 1240 - 14º e 15º andares, Vila São Francisco, São Paulo/SP - CEP: 04711-130, pelo Instrumento Particular de Abertura de Limite de Crédito, emitido em 29/03/2022, na qual figura(m) como **Devedor(es) Fiduciante(s): ANTONIO PIRES RIBEIRO (Espólio)**, (antoniopiresr@yahoo.com.br), inscrito no CPF sob o nº 001.528.546-49, casado sob o regime da comunhão de bens, brasileiro, produtor na agropecuária, residente e domiciliado na Praça Dna. Maria Goulart, nº 283, Centro, Carmo do Rio Claro/MT - CEP: 37150-000; **EDISA MARIA VILELA RIBEIRO**, (vilelapires@ig.com.br), inscrita no CPF sob o nº 013.526.596-70, casada sob o regime da comunhão de bens, brasileira, produtora na agropecuária, residente e domiciliada na Praça Dna. Maria Goulart, nº 283, Centro, Carmo do Rio Claro/MT - CEP: 37150-000 e como **Devedor(es) Solidário(s) e avalistas: SAMUEL CARVALHO PIRES**, (samuca0069@hotmail.com), inscrito no CPF sob o nº 078.983.736-69, produtor na agropecuária, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, brasileiro, residente e domiciliado na Rua Monsenhor Faria, nº 35, Bairro Cascalho, Carmo do Rio Claro/MG, CEP: 37150-000; **JAQUELINE SILVA OLIVEIRA PIRES**, (jaqueline_crc@hotmail.com), inscrita no CPF sob o nº 110.913.376-67, administradora, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, brasileira, residente e domiciliada na Rua Monsenhor Faria, nº 35, Bairro Cascalho, Carmo do Rio Claro/MG, CEP: 37150-000; **SERGIO ANTONIO VILELA PIRES**, (carmocontabilrh@gmail.com), inscrito no CPF sob o nº 606.101.746-49, produtor na agropecuária, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, brasileiro, residente e domiciliado na Rua Monsenhor Mario, nº 69, Centro, Carmo do Rio Claro/MG, CEP: 37150-000; **PATRICIA MARIA VILELA PIRES**, (patriciamvilela@yahoo.com.br), inscrita no CPF sob o nº 810.232.356-68, contadora e auditora, brasileira, residente e domiciliada na Rua Monsenhor Mario, nº 69, Centro, Carmo do Rio Claro/MG, CEP: 37150-000; **MARIA CRISTINA VILELA PIRES**, (mcvilelapires@yahoo.com.br), inscrita no CPF sob o nº 685.964.646-20, produtora na agropecuária, solteira, residente e domiciliada na Praça Dna. Maria Goulart, nº 283, Centro, Carmo do Rio Claro/MG - CEP: 37150-000, **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):**

UMA GLEBA DE TERRAS rurais em campo, pastagens vargens e cerrado, com a denominação de **FAZENDA ESTALAGEM**, localizada na estrada (sentido) Carmo a Itacy, bairro Estalagem, com a **área de 231,9852 ha**. (DUZENTOS E TRINTA E UM HECTARES, NOVENTA E OITO ARES E CINQUENTA E DOIS CENTIARES), incluindo benfeitorias diversas, situada no município de Carmo do Rio Claro/MG, dentro dos limites e confrontações constantes e mais bem descritos e pormenorizados na **Matrícula nº 21.763** do Cartório de Registro de Imóveis de Carmo do Rio Claro/MG. **Inscrito no INCRA** sob o nº 434.094.255.777-9 (CIB: 3.163.106-1).

OBS:

- i)** Imóvel Ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97;
- ii)** Eventuais regularizações de áreas (terreno, construída, etc.), custos e procedimentos junto aos órgãos responsáveis (prefeitura, registro de imóveis, INCRA, etc.), são de inteira responsabilidade do arrematante/comprador;
- iii)** Consta no **Av.3** da Matrícula – PENHOR CEDULAR de 1º grau referente a 1.854 sacas de 60kg de milho em grãos – CPRF CAL 434/2021 – Credora: Casa do Adubo S/A.;
- iv)** Consta no **Av.5** da Matrícula – PENHOR CEDULAR de 1º grau referente a 268,41 sacas de 60kg de CAFÉ beneficiado – CAM 99599/2022 – Credora: COOXUPÉ;
- v)** Consta no **Av.9** da Matrícula – Existência de Ação de Execução – Proc. nº 1073635-85.2023.8.26.0100 – 37º VC do Foro Central da Capital de São Paulo/SP;
- vi)** Consta no **Av.10** da Matrícula – Existência de Ação de Execução – Proc. nº 1143247-13.2023.8.26.0100 – 37º VC do Foro Central da Capital de São Paulo/SP;

- vii)** Consta no **Av.11** da Matrícula – Existência de Ação de Execução Premonitória – Proc. nº 5001637-77.2024.8.13.0144 – Vara Única da Comarca de Carmo do Rio Claro/MG;
- viii)** Encontra-se em trâmite, perante a Vara Única da Comarca de Carmo do Rio Claro/MG, ação anulatória de garantia, cumulada com declaratória de inexistência de débito e pedido de tutela de urgência, atuada sob o nº 5001723-14.2025.8.13.0144.
- ix)** Apesar da existência da ação judicial mencionada no item anterior, **até a data de publicação deste edital, não há decisão que suspenda ou impeça a realização do presente leilão fiduciário**, o qual será conduzido nos termos da Lei nº 9.514/97, permanecendo plenamente válido e eficaz.

3. **Datas dos leilões:**

>1º Leilão: 25/08/2025, às 10:00 h - Lance mínimo: R\$ 12.989.970,64

>2º Leilão: 27/08/2025, às 10:00 h - Lance mínimo: R\$ 6.620.953,87.

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 **48 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).