

## 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 - nº 515724, firmada em 25/07/2022, na qual figura(m) como **Devedor(es) Fiduciante(s)**: **PEDRO ROBERTO DE SOUZA**, (e-mail: \_\_\_\_), produtor agropecuário, portador do documento de identificação (CNH) nº 01325429303 – DETRAN/MG e do CPF/MF sob o nº 471.601.796-68 e **MARIA AMÉLIA DOS SANTOS SOUZA**, (e-mail: \_\_\_\_), portadora do RG nº M-7.774.555 SSP-MG e do CPF/MF sob o nº 004.112.376-08, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados na Rua do Cruzeiro, nº 255, Centro, Conceição de Aparecida/MG - CEP: 37148-000, **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)**:

**TERRENO URBANO**, situado na Rua José Alves dos Santos, s/nº (altura do 146), em Conceição de Aparecida/MG – CEP: 37148-000. Área(s): 251,81 m<sup>2</sup> de área de terreno. **Matrícula(s) nº: 17.283** do Ofício de Registro de Imóveis de Carmo do Rio Claro/MG. **Inscrição Cadastral/IPTU: 7252**.

### OBS:

i) Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97;

3. **Datas dos leilões**:

>1º Leilão: **24/03/2025, às 10:00 h** - Lance mínimo: **R\$ 35.000,00**

>2º Leilão: **25/03/2025, às 10:00 h** - Lance mínimo: **R\$ 29.440,00**

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, desfaz-se 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).

## **7. Continuidade da cobrança da dívida após apuração do leilão**

**7.1** Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante da dívida, das despesas e dos encargos de que trata o § 3º deste artigo, o devedor continuará obrigado pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, excussão das demais garantias da dívida, ressalvada a

hipótese de extinção do saldo devedor remanescente prevista no § 4º do art. 26-A desta Lei (conforme artigo 27, §5º-A, da lei 9.514 de 20/11/1997)