

LEILÃO EXTRAJUDICIAL
EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Lei nº 9.514/97

MARCOS RODRIGO CUSTÓDIO SOARES, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na **JUCEMG N° 1122**, com escritório na Avenida Paulo VI, nº 616, Residencial Paraíso, CEP 14403-143, em Franca/SP, devidamente autorizado pela **Credora Fiduciária: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE SÃO ROQUE DE MINAS LTDA – SICOOB SAROM**, inscrita no CNPJ sob nº 66.402.207/0001-09, com sede na Rua 15 de Novembro, nº 31, Centro – CEP: 37928-000, em São Roque de Minas/MG, cadastrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais – JUCEMG, sob o NIRE nº 3140000559-5, representada por seu **Diretor Presidente, Sr. Afrânio Siman Pinto**, inscrito no CPF nº 092.624.906-15 e por seu **Diretor Financeiro, Sr. Reges Alves de Lima**, inscrito no CPF nº 120.905.656-91, nos termos do Contrato de Confissão e Composição de Dívida com Garantias e Outras Avenças, no qual figura como **Emitente Devedor e Garantidor Fiduciante: AUGUSTO TEODORO NOGUEIRA**, inscrito no CPF sob nº 376.623.926-00, portador da Carteira de Identidade M-2.642.979, brasileiro, divorciado, residente e domiciliado na Rua Alfenas, nº 327, Bairro Centro, Alterosa/MG, CEP: 37.145-000; e como **Emitentes Devedores: GUSTAVO TEODORO NOGUEIRA**, inscrito no CPF sob nº 005.879.736-09, e portador da Carteira de Identidade MG-13.193.143, residente e domiciliado na Rua Alfenas, nº 341, na cidade de Alterosa, nº 341, CEP: 37.145-000, e a empresa **ANA CRISTINA MARIA NOGUEIRA - ME**, cadastrada no CNPJ sob o nº 16.634.377/0001-32, com sede na Rua Alfenas, nº 337, Centro, na cidade de Alterosa/MG, CEP: 37145000, representada pela **Sra. Ana Cristina Maria Nogueira**, inscrita no CPF sob o nº 118.250.296-28, e da carteira de identidade MG-16.318.239.

Levará a PÚBLICO LEILÃO na modalidade Eletrônica (online), através do website www.custodiroleiloes.com.br, onde o presente Edital pode ser acessado na íntegra, nos termos do artigo 27 e parágrafos, da Lei nº 9.514/97, com o **PRIMEIRO LEILÃO encerrando-se dia 09 DE JULHO DE 2024, às 14:00 horas**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 3.664.640,20 (três milhões, seiscentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e quarenta reais e vinte centavos)**, o imóvel abaixo descrito, com a propriedade consolidada em nome da **Credora Fiduciária: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE SÃO ROQUE DE MINAS LTDA – SICOOB SAROM**, realizada no dia 20 de dezembro de 2020, constituída pelo seguinte bem imóvel:

UMA GLEBA DE TERRAS com área de 59,10,71 hectares, localizada no Município de Alterosa/MG, no lugar denominado MANDASSAIA OU CÓRREGO DOS ÓLEOS. A referida gleba possui excelente topografia e localização, ficando a poucos km da balsa de travessia para cidade de Alfenas, com uma grande extensão dividindo pela estrada rural, podendo ser toda mecanizada, obtém abundância de água com um açude nos fundos, aproximadamente 100 mil pés de café em produção, terreiro concretado, duas casas para caseiro de estilo simples, galpão para

beneficiamento de café, galpão aberto atualizado para garagem, energia elétrica, etc. O bem imóvel confronta-se com: Antônio Augusto Nogueira, Olimpo Batista Neto, Alcides Teodoro Nogueira, sucessores de Hipolito Domingues de Oliveira e com quem de direito. Registro anterior: nº 425. CÓDIGO INCRA: 434.019.003.930-7, CCIR: 27720345199 e ITR: 4.721.463-5. **Este bem imóvel está matriculado sob o 1.600, Livro Nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Alfenas/MG.**

AVALIAÇÃO: O valor da avaliação do bem imóvel a ser leiloado corresponde ao montante de **R\$ 3.664.640,20 (três milhões, seiscentos e sessenta e quatro mil e seiscentos e quarenta reais e vinte centavos)**, sendo o valor do hectare R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais), conforme Laudo de Avaliação Mercadológica, feito no dia 02 de maio de 2024.

Caso o **PRIMEIRO LEILÃO** se encerre sem licitante, desde já, fica designado o **SEGUNDO LEILÃO, com encerramento no dia 24 DE JULHO DE 2024, ÀS 14:00 HORAS**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 1.729.565,60 (um milhão setecentos e vinte e nove mil quinhentos e sessenta e cinco reais e sessenta centavos)**.

OBSERVAÇÕES:

- 1 – A desocupação do imóvel será por conta e risco do adquirente, observado o previsto no art. 30 da lei 9.514/97;
- 2 – O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “ad corpus” – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente;
- 3 – Responde a garantidora fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o credor fiduciário, até a data em que este vier a ser emitido na posse, conforme artigo 27 § 8º da Lei 9.514/97, nos termos do Contrato de Confissão e Composição de Dívida com Garantias e Outras Avenças datado em 29 de novembro de 2017.
- 4 – A avaliação do bem imóvel está de acordo com os termos do Parágrafo Único do artigo 24 da Lei nº 9.514/97.
- 5 - Horários do presente Edital se referem ao horário oficial de Brasília/DF.

ÔNUS SOBRE O BEM IMÓVEL EM LEILÃO:

- 1) **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, pelo Contrato de Confissão e Composição de Dívida com Garantias e Outras Avenças, aos 29 de novembro de 2017, em favor da Credora Fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL DE ALTEROSA LTDA – SICOOB COOPEROSA**, inscrita no CNPJ sob nº 71.437.123/0001-32, conforme R-22 da matrícula 1.600, Livro Nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Alfenas/MG.
- 2) **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE**, em favor da **Credora Fiduciária COOPERATIVA DE**

CRÉDITO RURAL DE ALTEROSA LTDA – SICOOB COOPEROSA, inscrita no CNPJ sob nº 71.437.123/0001-32, conforme R-29 da matrícula 1.600, Livro Nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Alfenas/MG.

OBSERVAÇÃO: Consta Ação Cível perante a Vara Única da Comarca de Areado/MG, Processo nº 50012580-47.2019.8.13.0043, cujo objeto versa sobre o Contrato de Confissão de Dívida, que deu origem a consolidação da propriedade.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

1 – No prazo imprerível de 24 (vinte e quatro) horas, contados a partir da arrematação, o ARREMATANTE pagará ao CREDOR FIDUCIÁRIO, à vista, a importância equivalente ao(s) valor(es) do(s) lance(s) vencedor(es), acrescido(s) de 5% (cinco por cento) relativo à comissão do leiloeiro, em cheques separados, depósitos, TED's em conta corrente indicadas pelo LEILOEIRO e/ou boletos bancários.

Condições Gerais.

1 – O leilão eletrônico será realizado no sítio www.custodioleiloes.com.br/, com horário de encerramento previsto neste Edital;

2 – O leilão será realizado na modalidade eletrônica, online, somente, não sendo permitida qualquer outra forma de apresentar lances ou propostas, as quais serão inseridas no sistema de maneira digital;

3 – Todos os horários previstos no presente Edital, constantes do website do leiloeiro, catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação, são considerados o horário oficial de Brasília/DF;

4 – A comissão devida ao Leiloeiro Público Oficial será paga pelo Arrematante no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor, não se incluindo no valor do lance, e ser-lhe-á paga à vista e diretamente;

5 – A partir da publicação do presente Edital, em resumo, será possível a oferta de lances no website do leiloeiro;

6 – O presente Edital na íntegra está disponível no website www.custodioleiloes.com.br.

DISPOSIÇÕES FINAIS

1) O presente Edital pode ser publicado por extrato e em resumo nos termos do artigo 886 e 887 do Código de Processo Civil, nos termos da Cédula de Crédito Bancário, emitida nos termos da Lei nº 10.931/04, datado em 11 de janeiro de 2022, não eximindo os interessados em acessar e cientificar do presente Edital na íntegra, disponível no website www.custodioleiloes.com.br.

2) O acesso ao website do leiloeiro, efetuado o login e a oferta de lances, implica na aceitação e ciência de todas as condições expressas no presente Edital, na sua integralidade.

3) O não cadastramento e/ou não acesso ao website do leiloeiro por parte da DEVEDORA/FIDUCIANTE, caracterizará desinteresse destes nos procedimentos e trâmites adotados pela COOPERATIVA DE CRÉDITO DE

LIVRE ADMISSÃO DE SÃO ROQUE DE MINAS LTDA – SICOOB SAROM (FIDUCIÁRIA), bem como pelo Leiloeiro Público Oficial, e não gerará qualquer direito ou óbice aos leilões e suas consequências.

4) O não exercício, pela FIDUCIÁRIA, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

5) Fica eleito o Foro da Comarca de Areado/MG, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

MARCOS RODRIGO CUSTODIO SOARES
Leiloeiro Público Oficial
JUCEMG N° 1122