

LEILÃO DE EXCUSSÃO EXTRAJUDICIAL

DORA PLAT, leiloeira oficial, inscrita na JUCESP nº 744, com escritório à Rua Minas Gerais, 316, Conjunto 62, Higienópolis, São Paulo/SP, autorizada pela Credora Fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO PONTAL DO TRIÂNGULO LTDA - SICOOB CREDIPONTAL**, inscrita no CNPJ sob nº 26.178.533/0001-51, com sede em Ituiutaba/MG, nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 1.127.790, de 12 de dezembro de 2024, na qual figuram como outorgantes devedores hipotecantes **CARLOS ANTONIO PEREIRA**, brasileiro, agropecuarista, portador da CI.RG nº MG-5.729.013-PC/MG, inscrito no CPF/MF nº 718.967.086-68, e sua mulher **CRISTIANE DE FREITAS PEREIRA**, brasileira, professora, portadora da CI.RG nº MG-10.587.441-PC/MG, inscrita no CPF/MF nº 042.092.056-05, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em São Francisco de Sales/MG, já qualificados na citada cédula, promoverá a venda em 1º ou 2º leilão, de modo somente **On-line**, do imóvel abaixo descrito, nas datas, hora e local infracitados, conforme certidão emitida nos termos do art. 972-F do Provimento Conjunto nº. 93/2020/CGJ-MG, nos termos do art. 9º, §2º, da Lei nº. 14.711/2023 e art. 972-G do referido Provimento Conjunto nº. 93/2020/CGJ-MG.

1. LOCAL DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES: Os leilões serão realizados exclusivamente pela Internet, através do site www.portalzuk.com.br.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: IMÓVEL RURAL situado no lugar denominado COBIÇADO, região compreendida pela antiga FAZENDA DE PATOS, no distrito e município de GURINHATÃ, da comarca de Ituiutaba, com a área de 31.86.34 ha (trinta e um hectares, oitenta e seis ares e trinta e quatro centiares), dos quais 04.51.80 ha são de culturas de primeira, 01.41.00 ha de culturas de 2ª, 24.48.64 ha de cerrados e 01.44.90 ha de cascalhos, dentro do seguinte perímetro: "COMEÇA no ribeirão de Cobiçado a 620 metros, da barra do córrego do Pacaú, e segue com 01º38'SO por 887 metros; daí, por 75º-57'SE por 54 metros, dividindo com Lindomar Martins de Oliveira; daí segue com o mesmo rumo por 71 metros, dividindo com Lindomar Martins de Oliveira; daí, segue por 31º28'SO por 172 metros, acompanhando uma cerca de arame, dividindo com Lindomar Martins de Oliveira; daí, segue à direita, por uma cerca na distância de 231 metros lineares, dividindo com Azarias José de Melo; daí, segue por 24º29'NO por 440 metros, acompanhando uma cerca de arame, dividindo com Azarias José de Melo; daí, segue por 36º13'NE por 226 metros; daí, segue por 02º-38'NE por 642 metros, atravessando os vestígios do ribeirão, até os ditos da vazante ou esgoto, dividindo com Manoela Martins de Miranda; daí, segue pelos vestígios da vazante ou esgoto, até o ribeirão (com água); daí, segue por este acima, até o ponto de partida, dividindo com Sebastião Amaral de Freitas. **Av.41** - Para constar que o imóvel tem denominação atual de Estância Bella Vista. **Imóvel objeto da matrícula nº 8.388 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ituiutaba/MG.**

Observação: (i) Consta gravada nas Av's 17 e 19, Penhor Rural. (ii) Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes, quando for o caso, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, tais como regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbações de demolição/construção, unificações, desmembramentos, áreas totais, georreferenciamento, o Cadastro Ambiental (CAR), Certificado de cadastro de imóvel rural (CCIR) e área com reserva legal, correrão por conta do arrematante, respondendo por quaisquer ônus, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade. (iii) Imóvel ocupado. Desocupação pelo adquirente.

3. DATAS E VALORES DOS LEILÕES:

>1º Leilão: 13/07/2026, às 14:00 h. Lance mínimo: R\$ 1.190.000,00.

>2º Leilão: 20/07/2026, às 14:00 h. Lance mínimo: R\$ 595.000,00.

4. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:

Arremate: Somente à vista, dentro do prazo de 24h.

Comissão: Além do valor do arremate, o comprador também deverá pagar o valor de **5% a leiloeira a título de comissão**, no prazo de 24h. O arrematante será comunicado por e-mail e deverá acessar a área do cliente no site www.portalzuk.com.br e seguir as instruções de pagamento constantes da página.

5. LANCES: Interessados em participar do leilão de modo on-line, cadastrar-se-ão no site www.portalzuk.com.br e se habilitarão, com antecedência de até 1 hora, para o início do leilão, sendo que os lances on-line se darão exclusivamente através do site, respeitado o lance mínimo e o incremento estabelecido. Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances será automaticamente prorrogado por mais 3 minutos. Esse procedimento será repetido quantas vezes forem necessárias, garantindo que todos os interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de documentos pessoais (RG e CPF), bem como de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa. A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

6. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação física, documental/registral em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e as fotos divulgadas do imóvel são meramente ilustrativas. Eventual regularização das áreas de terreno, construída, assim como o logradouro/numeração, perante a prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos, ficarão a cargo do arrematante que assumirá os custos, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade, inclusive foro e laudêmio, se for o caso. Ficará a cargo do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas neste edital, bem como deverá cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso. Ficará a cargo do arrematante também todas as despesas relativas à transferência da propriedade, na forma do item 8 do presente edital, e as despesas e encargos necessários para a liberação ou desocupação do imóvel, para os casos de imóveis vendidos em caráter “ocupado”.

7. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE: Caso haja arrematante, quer em primeiro ou segundo leilão, a escritura de venda e compra ou instrumento cabível, será lavrada(o) em até **90 dias**, contados da data do leilão (desde que não haja pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Pública). A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente ao vendedor. O arrematante deverá apresentar a matrícula comprovando o registro da transferência da propriedade em até 60 dias da finalização/assinatura do instrumento/escritura.

Correrão por conta do Arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, laudêmio, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação do imóvel com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regulam a atividade da leiloeira.

8. DÉBITOS: O arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel **independente do fato gerador**, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionárias de serviços, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmos, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do credor ou de seus antecessores.

9. INADIMPLÊNCIA/DESISTÊNCIA: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo de 02 (dois) dias úteis a contar da comunicação da homologação da venda, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e despesas (5% - cinco por cento) do valor de arremate no prazo de até 5 (cinco) dias após o término do Leilão.

Poderá o Leiloeiro ou a Zuk emitir título de crédito (Conta) 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. Tal arrematante não será admitido a lançar em novos leilões divulgados no site da ZUK. Além disso, o nome do arrematante inadimplente poderá ser incluído em sistemas de proteção ao crédito, como o Serasa.

Na hipótese de o Arrematante/Comprador desistir do negócio, após o pagamento de qualquer eventual valor do arremate e, da comissão do leiloeiro, antes da finalização da escritura do imóvel/instrumento particular, perderá em proveito do Vendedor o equivalente a 20% (vinte por cento) do montante dos valores já pagos até o momento da desistência, e 5% referente a comissão; devendo esse valor ser pago no prazo de 2 (dois) dias, após a comunicação de desistência. Essa penalidade se aplica independentemente do motivo alegado para o rompimento do negócio e tal verba destina-se a ressarcir o Vendedor pelos prejuízos decorrentes da disponibilidade do imóvel para o Arrematante/Comprador durante a vigência do contrato. O Arrematante/Comprador perderá todos os direitos relacionados à compra efetuada, e o imóvel ficará liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda. Após a formalização do instrumento pertinente, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou regime jurídico previsto em lei, conforme o caso.

10. EVICÇÃO DE DIREITOS: O comitente vendedor responderá, em regra, pela evicção de direitos, somente até o valor recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo do vendedor, nos termos do art. 448 do Código Civil.

11. AÇÕES JUDICIAIS: Eventuais avisos/menções de ações judiciais, no site www.portalzuk.com.br, na divulgação desse leilão, aderirão ao edital.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS: A falta de utilização pelo vendedor, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

13. FORO: Este edital será regido pela legislação brasileira em vigor, ficando desde já eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo/SP, como competente para dirimir toda e qualquer questão oriunda do seu cumprimento.

14. ESCLARECIMENTOS/INFORMAÇÕES: Para dúvidas ou maiores informações: pelo Whatsapp: (11) 99514-0467 ou pelo e-mail contato@portalzuk.com.br.