
EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA Nº: 288/2026

I - DO LEILOEIRO OFICIAL: JÚLIO ABDO COSTA CALIL, Leiloeiro Oficial, JUCESP nº 813, com escritório na Avenida Luiz Eduardo de Toledo Prado, 870, sala 1.202, Shopping Iguatemi, Bairro Vila do Golf, em Ribeirão Preto- SP, CEP : 14.027-250.

II - DO(S) OBJETO(S) LEILOADO(S): FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiver, que é levado a **PÚBLICO LEILÃO** de modo **ONLINE**, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, devidamente autorizado pela credora fiduciária abaixo denominada (item III), para a alienação de 01 (um) lote, descrito no item XX deste edital – Lote nº 01, referente ao **imóvel objeto da matrícula nº 44.610 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Ituiutaba/MG, CNM nº 058016.2.0044610-55.**

Parágrafo Único: A venda do imóvel é em caráter 'ad corpus' e no estado de conservação em que se encontra.

III - DA CREDORA FIDUCIÁRIA/VENDEDORA: ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Rua Luis Correia de Melo, nº 92, 23º andar, conjuntos 231 e 232, Edifício Urbanity Corporate, Bairro Vila Cruzeiro, CEP 04726-220, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.789.121/0001-27 neste ato representada por seu procurador, Dr. CARLOS ROBERTO MAURICIO JUNIOR, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 16*. **2, portador da cédula de identidade RG nº 29.***.***.-2 e inscrito no CPF/MF sob nº 273.***.***.-77, com endereço comercial na Rua Luis Correia de Melo, nº 92, 23º andar, conjuntos 231 e 232, Bairro Vila Cruzeiro, CEP 04726-220, São Paulo/SP..

IV - DO CADASTRO DO(A)(S) INTERESSADO(A)(S): O(a)(s) interessado(a)(s) em participar do leilão deverão se cadastrar no site <http://www.calilleiloes.com.br/> encaminhar a documentação necessária (item V) para liberação do cadastro, com antecedência mínima, de 03 (três) dias úteis antes do fim do leilão e se habilitar, acessando a página deste leilão, clicando na opção "HABILITE-SE AQUI", com antecedência mínima de 01 (um) dia útil, antes do fim do leilão online.

V - DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA APRESENTADA: A documentação que deve ser enviada no e-mail contato@calilleiloes.com.br é a seguinte:

- a) carteira de identidade (RG) ou documento equivalente com foto (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos);
- b) cadastro de pessoa física (CPF);
- c) comprovante de estado civil (certidão de casamento ou nascimento) emitido nos últimos 30 (trinta) dias;
- d) comprovante de residência em nome do interessado, emitido nos últimos 90 (noventa) dias e;
- e) contrato social e alterações, na hipótese de se tratar de pessoa jurídica.

Parágrafo Único: Alternativamente, os citados documentos, em cópias autenticadas, poderão ser encaminhados no endereço físico: Avenida Luiz Eduardo de Toledo Prado, 870, sala 1.202, Shopping Iguatemi, Bairro Vila do Golf, em Ribeirão Preto/SP, CEP nº: 14.027-250.

VI - DA FORMA DO LEILÃO: Exclusivamente online; o envio de lances se dará através do site www.calilleiloes.com.br.

VII - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO(S) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S):

§ 1º: Nos termos do disposto no parágrafo 2-B do artigo 27 da Lei nº: 9.514/97, ao(a)(s) devedor(a)(es) fiduciante(s) é assegurado o direito de exercer preferência na aquisição do imóvel até a data da realização do segundo leilão, observadas as condições legais, contratuais e editalícias aplicáveis.

§ 2º: Se exercido o direito de preferência até a data da realização do segundo leilão, o(a)(s) devedor(a)(es) fiduciante(s) deverá(ão) efetuar o pagamento do valor equivalente ao da sua dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas, emolumentos e comissão do leiloeiro, no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago.

§ 3º: Caso o(a)(s) devedor(a)(es) fiduciante(s) não efetue(m) o pagamento da dívida e demais encargos, nas condições e prazos previstos neste Edital, considerar-se-á não exercido o direito de preferência até o segundo leilão, prosseguindo-se o procedimento nos termos da Lei nº: 9.514/97 e das regras deste Edital.

VIII - DAS RESPONSABILIDADES DO(A)(S) ARREMATANTE(S):

§ 1º: Caso o imóvel esteja ocupado é responsabilidade do(a)(s) arrematante(s) providenciar a desocupação.

§ 2º: Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

§ 3º: Constitui ônus dos interessados examinar o(s) imóvel(is) a ser(em) leiloado(s).

§ 4º: Correrão por conta do(a) arrematante todas as despesas e procedimentos relativos

à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros e etc, despesas com regularização e encargos da área construída a maior, junto aos órgãos competentes (se houver), bem como a desocupação, nos termos do artigo 30 da Lei nº: 9.514/97.

§ 5º: A responsabilidade para a transferência do bem para o(s) seu(s) nome(s) é(são) inteiramente do(a)s arrematante(s), inclusive com despesas cartorárias e congêneres.

§ 6º: A empresa vendedora e o leiloeiro não respondem pelas condições físicas do imóvel e nem mesmo por eventuais divergências existentes entre o Imóvel e sua documentação, ficando por conta do(a) Arrematante todas as providências e despesas necessárias aos reparos e às regularizações necessárias, ainda que originadas antes da data do Leilão.

§ 7º: Dentro de 60 (sessenta) dias, contados da outorga da competente escritura de venda e compra, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o(a) Arrematante deverá apresentar a empresa vendedora, comprovação do registro do respectivo instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 8º: A inobservância do prazo indicado no parágrafo anterior, facultará a empresa vendedora cobrar de imediato do(a) Arrematante multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do presente instrumento, e atualização monetária em conformidade com a variação “pro-rata-die” do IGP- M/FGV, se positiva, (utilizada com um mês de defasagem), ocorrida desde a data da infração até a data do efetivo pagamento, além de juros de 1% ao mês, mês ou fração.

§ 9º: Escoado o prazo indicado no parágrafo 7º, a empresa vendedora pode proceder ao registro da escritura de compra e venda e cobrar o arrematante dos custos necessários para realização registro, sem prejuízo do exercício do parágrafo anterior.

IX - DA ARREMATAÇÃO EM CONDOMÍNIO:

§ 1º: No caso de arrematação de um bem por mais de um licitante, estes deverão informar, no ato, a cota do bem que cabe a cada um deles, sob pena de se considerar que adquiriram o bem em cotas iguais.

§ 2º: A responsabilidade do(s) condômino(s) em face da empresa vendedora e do leiloeiro é solidária, inclusive por causa da inadimplência de qualquer(isquer) condômino(s), ou “erro”, ou “engano” no momento do lance.

§ 3º: Todo(s) o(s) condômino(s) devem fornecer os documentos do item V e realizar o cadastro do item IV, sob pena de não ser aceita a aquisição em condomínio.

X - DAS DATAS E HORÁRIOS DE INÍCIO E ENCERRAMENTO:

§ 1º: O PRIMEIRO LEILÃO terá início em **1º de outubro de 2.026**, a partir das **14:00 horas**, e encerrar-se-á aos **08 de outubro de 2.026**, às **14:00 horas**.

§ 2º: Caso não haja licitante em primeiro leilão, ou o vencedor caia em inadimplência, fica desde já designado o **SEGUNDO LEILÃO** para iniciar aos **08 de outubro de 2.026**, a partir das **14h:01min**, e encerrar-se-á aos **23 de outubro de 2.026**, às **14:00 horas**.

XI - DOS VALORES MÍNIMOS DOS LEILÕES:

§ 1º: No Primeiro Leilão, o valor do lance mínimo será o valor do imóvel estipulado para efeito de venda em público leilão, na forma do inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/1997, observados os critérios previstos para sua revisão. Para fins do presente leilão, adota-se o valor de mercado constante do laudo de avaliação apresentado, no importe de **R\$ 518.277,00 (quinhentos e dezoito mil, duzentos e setenta e sete reais)**, superior ao valor utilizado como base de cálculo do ITBI por ocasião da consolidação da propriedade fiduciária.

a) O valor mínimo do primeiro leilão do imóvel de matrícula nº 44.610 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Ituiutaba/MG, descrito no § 1º do item XX deste edital, é de **R\$ 518.277,00 (quinhentos e dezoito mil, duzentos e setenta e sete reais)**.

§ 2º: No Segundo Leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, nos termos do §2º do artigo 27 da Lei nº: 9.514/1997.

a) O valor mínimo do segundo leilão do imóvel de matrícula nº 44.610 do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Ituiutaba/MG, descrito no § 1º do item XX deste edital, é de **R\$ 522.735,83 (quinhentos e vinte e dois mil, setecentos e trinta e cinco reais e oitenta e três centavos)**.

XII - DO PAGAMENTO DO BEM À VISTA E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:

§ 1º: Serão aceitos somente lances para pagamento à vista, não sendo admitido parcelamento do preço em qualquer dos leilões.

§ 2º: O arrematante/proponente deverá efetuar o pagamento integral do preço do imóvel arrematado/adquirido, à vista, no prazo máximo de **02 (dois) dias úteis** contados do encerramento do leilão ou da comunicação de aceitação da proposta/lance, diretamente na conta de titularidade da VENDEDORA, por meio de boleto bancário, transferência bancária, Pix ou outro meio de pagamento por ela indicado, conforme instruções que lhe serão oportunamente disponibilizadas.

§ 3º: A apresentação de lance/proposta implica ciência expressa e inequívoca de que o pagamento deverá ocorrer exclusivamente à vista, no prazo e condições previstos neste Edital, não sendo admitida proposta condicionada a financiamento, parcelamento, aprovação de crédito, prazo adicional para captação de recursos ou qualquer outra modalidade de pagamento diferido.

§ 4º: A título de comissão, o arrematante/proponente pagará ao leiloeiro o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o valor total do lance/proposta aceita, valor este que não integra o preço do imóvel e deverá ser pago à vista, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas corridas contadas do encerramento do leilão ou da comunicação de aceitação da proposta/lance, diretamente na conta corrente bancária que será indicada pelo leiloeiro.

§ 5º: A comissão do leiloeiro será devida sobre o valor total da proposta/lance aceita, e não se confunde com o preço do imóvel, com tributos, emolumentos, custas cartorárias, despesas de registro, escritura, certidões, regularização, desocupação ou quaisquer outros encargos atribuídos ao arrematante/proponente.

§ 6º: A credora fiduciária somente ficará obrigada à formalização da venda após a verificação do atendimento das condições previstas neste Edital, a comprovação do pagamento integral do preço, a comprovação do pagamento da comissão do leiloeiro, a apresentação dos documentos exigidos e a observância do direito de participação e preferência do(a)s devedor(a)(es) fiduciante(s), quando aplicável.

§ 7º: Após o recebimento integral do preço, a credora fiduciária poderá apurar o valor efetivamente arrecadado com a alienação do imóvel, informando ao(a)s devedor(a)(es) fiduciante(s) eventual saldo remanescente da dívida, se houver, sem prejuízo da cobrança dos valores devidos, observadas as condições contratuais, legais e editalícias aplicáveis.

XIII - DA INADIMPLÊNCIA DO(A)(S) ARREMATANTE(S) VENCEDOR(A)(ES)(AS): Em caso de desistência do(a)s Arrematante na oferta do lance vencedor, imotivadamente, a venda/arrematação será desfeita e o(a) Arrematante deverá pagar a empresa vendedora multa no importe de 15% (quinze por cento) sobre o valor do arremate, além de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro, valores estes que serão cobrados, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do artigo 784, incisos II e III do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes, do Processo Criminal se aplicável (artigo 171, inciso VI, do Código Penal – emissão de cheque, sem suficiente provisão de fundos em poder do sacado, ou que lhe frustra o pagamento) e do artigo 786 do Código de Processo Civil.

§ 1º: A ausência de pagamento integral do preço, no prazo e forma previstos neste Edital, caracterizará inadimplemento do arrematante/proponente, podendo acarretar

o cancelamento da venda, sem prejuízo da cobrança das multas, perdas e danos, comissão do leiloeiro e demais encargos cabíveis.

§ 2º: O inadimplemento do arrematante/proponente não prejudicará o direito da credora fiduciária de apurar e cobrar do(a)(s) devedor(a)(es) fiduciante(s) eventual saldo remanescente da dívida garantida pela alienação fiduciária, observados os valores efetivamente recebidos, se houver, e sem prejuízo das responsabilidades próprias do arrematante/proponente inadimplente.

§ 3º: A desistência, o descumprimento da proposta/lance, a ausência de pagamento integral do preço, a ausência de pagamento da comissão do leiloeiro ou a não assinatura dos instrumentos necessários à formalização da aquisição poderão acarretar o cancelamento da venda, sem prejuízo da cobrança das multas, perdas e danos, comissão do leiloeiro e demais encargos cabíveis.

XIV - DA ATA DE LEILÃO E DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA: Caso haja arrematante em primeiro ou segundo leilão, a ata de leilão e/ou o instrumento correspondente de formalização da venda será lavrado em até 30 (trinta) dias, contados do encerramento do respectivo leilão, observadas as condições previstas neste Edital.

XV - DA RESPONSABILIDADE DA VENDEDORA - CREDORA FIDUCIÁRIA:

§ 1º: A empresa vendedora responderá, em regra, pela evicção de direitos, excetuados os casos em que haja expressa menção das restrições, irregularidades, ocupação e ações judiciais neste Edital, Anexos e materiais de divulgação, ocasião em que o(a)(s) Arrematante(s) assume(m) os riscos da aquisição nos termos do art. 448 do Código Civil e do item XVI.

§ 2º: A empresa vendedora observará, no que lhe for aplicável, a legislação e a regulamentação vigentes relacionadas à prevenção e ao combate à lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores, bem como ao financiamento do terrorismo, podendo, para essa finalidade e para a regular formalização da alienação, solicitar do(a)(s) arrematante(s)/proponente(s) documentos, informações e esclarecimentos complementares, sem prejuízo do cumprimento das demais obrigações legais, regulatórias, cadastrais e contratuais aplicáveis.

XVI - DA EVICÇÃO: Em caso de evicção (restritamente: perda da coisa por força de sentença judicial transitada em julgado), a responsabilidade da empresa vendedora por evicção será limitada à devolução:

- a) dos valores efetivamente pagos pelo(a)(s) Arrematante(s), acrescidos pelo IGP-M/FGV, a contar da data do pagamento integral do preço do imóvel;
- b) das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo(a)(s) Arrematante(s) referentes ao período anterior à data do Leilão, e;
- c) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra.

Parágrafo Único: Fica esclarecido que, nesta hipótese, o(a)(s) Arrematante(s) não poderá(m) pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo(a)(s) Arrematante(s) no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá pleitear direito de retenção; destarte, ao participar desse leilão, renuncia(m) o(a)(s) arrematante(s) ao direito do artigo 450 supracitado, nos termos do artigo 448, ambos do Código Civil Brasileiro.

XVII - DA ANÁLISE E FORMALIZAÇÃO DA VENDA PELA CREDORA FIDUCIÁRIA: A concretização e formalização da venda ficarão condicionadas ao cumprimento, pelo(a)(s) arrematante(s)/proponente(s), de todas as exigências legais, contratuais, cadastrais, documentais, financeiras e editalícias aplicáveis, inclusive quanto à regularidade da documentação apresentada, ao pagamento integral do preço, ao pagamento da comissão do leiloeiro e às demais condições previstas neste Edital, observados os critérios próprios de cada leilão.

§ 1º: A credora fiduciária poderá deixar de formalizar a venda caso seja constatada pendência, irregularidade, restrição ou insuficiência documental que impeça ou torne irregular a aquisição, bem como na hipótese de descumprimento, pelo(a)(s) arrematante(s)/proponente(s), de qualquer obrigação legal, contratual ou editalícia necessária à conclusão do negócio.

§ 2º: A credora fiduciária poderá solicitar, a qualquer tempo antes da formalização definitiva da venda, documentos, informações e esclarecimentos complementares necessários à análise cadastral, documental, financeira e à regularidade da aquisição. A não apresentação dos documentos ou informações solicitados no prazo fixado poderá acarretar o cancelamento da venda, caso a omissão impossibilite sua regular formalização, sem prejuízo das consequências previstas neste Edital para eventual inadimplemento imputável ao(à)(s) arrematante(s)/proponente(s).

XVIII - DA DIVULGAÇÃO E DO CONTATO DO LEILOEIRO:

§ 1º: As fotos divulgadas no site do leiloeiro são meramente ilustrativas, devendo o(a)(s) arrematante(s) constatar(em) a localização e situação real do bem.

§ 2º: Outras informações no site do leiloeiro: <https://www.calilleiloes.com.br/>, pelo endereço eletrônico contato@calilleiloes.com.br e pelos telefones 16) 3514-2040 e (16) 99763-3040.

XIX - NORMAS COMPLEMENTARES: 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, Lei nº 13.138, de 26 de junho de 2015, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, Lei nº: 9.514, de 20 de novembro de 1997, Lei nº: 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e Lei nº: 13.105, de 16 de março de 2015, no que

couber e de forma subsidiária, observadas as condições específicas previstas neste Edital.

XX - DA DESCRIÇÃO DO(S) OBJETO(S) LEILOADO(S) COM A RESPECTIVA MATRÍCULA:

§ 1º: LOTE Nº 01: IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 44.610 DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITUIUTABA/MG, CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM Nº 058016.2.0044610-55: lote de terreno urbano, definitivo, de número 06, situado nesta cidade de Ituiutaba/MG, no RESIDENCIAL PORTAL DOS IPÊS, na AVENIDA MARCELO REZENDE CALIL, lado ímpar, distante 45,00 metros da Rua Antonio Geraldo Calil, com área de **225,00m²**, cadastrado sob nº SE-12-10-26-06, pertencente à quadra nº 13, formada pelas Avenidas Marcelo Rezende Calil e Naime Palis e Ruas Antonio Geraldo Calil e Milad Safi, medindo 9,00m de frente para a Avenida Marcelo Rezende Calil; 9,00m aos fundos, confrontando com o lote 39; 25,00m do lado direito, confrontando com o lote 07; e 25,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 05. O imóvel foi originariamente matriculado sem benfeitorias.

BENFEITORIAS: posteriormente foi averbada a construção do prédio residencial nº 151, inicialmente com área construída de **63,80m²**, e, em 29/06/2022, averbado acréscimo de **120,20m²**, passando a edificação a possuir área construída total registrada de **184,00m²**.

INFORMAÇÕES DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica nº 0329/2024, com data-base de vistoria e avaliação em **02/12/2024**, atribuiu ao imóvel valor de mercado de **R\$ 518.277,00 (quinhentos e dezoito mil, duzentos e setenta e sete reais)**, valor de liquidação para venda de **R\$ 466.449,00 (quatrocentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e quarenta e nove reais)** e valor de liquidação forçada para venda de **R\$ 419.804,00 (quatrocentos e dezenove mil, oitocentos e quatro reais)**. Registra-se que o laudo informa área construída de 150,00m², enquanto a matrícula imobiliária registra, após o acréscimo objeto da AV-05, área construída total de 184,00m², prevalecendo, para fins registrais, o constante da matrícula.

a) DA FORMAÇÃO DA MATRÍCULA, CADEIA AQUISITIVA, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, ÔNUS E CONSOLIDAÇÃO: sem prejuízo de todos os demais atos constantes do inteiro teor da matrícula nº 44.610, destacam-se:

I - R-01/44.610 - COMPRA E VENDA - 11/10/2013: registro da aquisição do imóvel por **ELEUSA IAPONIRA DE PAULA RODRIGUES e SEBASTIÃO CÉLIO RODRIGUES**.

II - R-02/44.610 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - 11/10/2013: constituição de alienação fiduciária em garantia em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**,

relacionada ao financiamento habitacional para aquisição do terreno e construção da unidade residencial;

III - AV-03/44.610 - CONSTRUÇÃO - 11/10/2013: averbação da construção do **prédio residencial nº 151**, frente para a Avenida Marcelo Rezende Calil, inicialmente com área construída de **63,80m²**;

IV - AV-04/44.610 - CANCELAMENTO - 01/06/2022: cancelamento da alienação fiduciária objeto do R-02/44.610, em razão da quitação da dívida perante a Caixa Econômica Federal;

V - AV-05/44.610 - ACRÉSCIMO - 29/06/2022: averbação de acréscimo de **120,20m²** no prédio residencial nº 151, passando a edificação a possuir área total de **184,00m²**;

VI - AV-06/44.610 - C.I.R.G. - 11/07/2022: averbação para fazer constar o número do documento de identidade de SEBASTIÃO CÉLIO RODRIGUES;

VII - R-07/44.610 - COMPRA E VENDA - 11/07/2022: registro da aquisição do imóvel por **DAVID PRADO E GUIMARÃES**, mediante compra realizada de ELEUSA IAPONIRA DE PAULA RODRIGUES e seu marido SEBASTIÃO CÉLIO RODRIGUES, pelo preço declarado de **R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**;

VIII - R-08/44.610 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - 08/12/2023: registro da alienação fiduciária decorrente da Escritura Pública de Abertura de Crédito e Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, lavrada em 17/07/2023, figurando **ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA.** como credora fiduciária, **DMO AGRÍCOLA LTDA.** como devedora fiduciante e **DAVID PRADO E GUIMARÃES** como interveniente garantidor e proprietário do imóvel dado em garantia. O instrumento registra limite de crédito de **R\$ 600.000,00** e atribui ao imóvel, para fins de venda em leilão público, valor mínimo de avaliação de **R\$ 472.000,00**;

IX - AV-09/44.610 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO - 03/04/2024: averbação para dar conhecimento da **Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1028209-16.2024.8.26.0100**, em trâmite perante a 28ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movida por **BANCO C6 S.A.** em face de **DAVID PRADO E GUIMARÃES** e outros, à qual foi atribuído o valor de **R\$ 1.575.413,91**;

X - AV-10/44.610 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO - 18/04/2024: averbação para dar conhecimento da **Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1042377-23.2024.8.26.0100**, em trâmite perante a 28ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movida por **BANCO SAFRA S/A** em face de **DAVID PRADO E GUIMARÃES** e outros, à qual foi atribuído o valor de **R\$ 201.331,06**;

XI - AV-11/44.610 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO - 01/07/2024: averbação para dar conhecimento da **Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1063176-**

87.2024.8.26.0100, em trâmite perante a 37ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movida por **BANCO ABC BRASIL S/A** em face de **DAVID PRADO E GUIMARÃES** e outros, à qual foi atribuído o valor de **R\$ 1.585.395,73**;

XII - R-12/44.610 - PENHORA - 11/11/2024: registro de penhora sobre os **direitos aquisitivos do imóvel**, determinada nos autos nº 1028209-16.2024.8.26.0100, em favor do **BANCO C6 S/A**, figurando, dentre os executados, **DMO AGRÍCOLA LTDA.**, **DAVID PRADO E GUIMARÃES** e **OTTO JOSÉ FREITAS FRANCO**, para garantia de execução no valor de **R\$ 1.575.413,91**;

XIII - AV-13/44.610 - INDISPONIBILIDADE - 22/07/2025: averbação de indisponibilidade de bens pertencentes a **DAVID PRADO E GUIMARÃES**, decorrente de ordem da 2ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba/MG, no processo nº **5006689-42.2024.8.13.0342**;

XIV - R-14/44.610 - PENHORA - 20/08/2025: registro de penhora sobre os **direitos aquisitivos do imóvel**, determinada pela 37ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP nos autos nº **1063176-87.2024.8.26.0100**, em execução promovida por **BANCO ABC BRASIL S/A** em face de **DMO AGRÍCOLA LTDA.**, **DAVID PRADO E GUIMARÃES** e outros, para garantia de execução no valor de **R\$ 2.091.963,68**;

XV - AV-15/44.610 - CORREÇÃO - 16/04/2026: averbação realizada de ofício para correção da razão social da credora constante do R-08, onde havia constado erroneamente "**ALBUAH AGRO BRASIL LTDA.**", passando a constar corretamente "**ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA.**";

XVI - AV-16/44.610 - INDISPONIBILIDADE - 20/05/2026: averbação de indisponibilidade dos bens e direitos pertencentes a **DAVID PRADO E GUIMARÃES**, decorrente de ordem da 2ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba/MG, no processo nº **5009942-38.2024.8.13.0342**;

XVII - R-17/44.610 - PENHORA DOS DIREITOS AQUISITIVOS DO FIDUCIANTE - 02/06/2026: registro de penhora dos direitos aquisitivos decorrentes da alienação fiduciária objeto do R-08, determinada pela 28ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, nos autos nº **1042377-23.2024.8.26.0100**, em execução promovida por **BANCO SAFRA S.A.** em desfavor de **DAVID PRADO E GUIMARÃES** e outros, no valor de **R\$ 259.005,23**;

XVIII - AV-18/44.610 - CEP - 01/09/2026: averbação para fazer constar que o imóvel objeto da matrícula encontra-se abrangido pelo Código de Endereçamento Postal - CEP nº **38.303-259**;

XIX - AV-19/44.610 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - 01/09/2026: após o procedimento de intimação dos fiduciantes e a ausência de purgação da mora no prazo legal, foi averbada a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL em favor**

da credora fiduciária **ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA.**, CNPJ/MF nº **01.789.121/0001-27**, constando da averbação que o ITBI foi recolhido sobre avaliação de **R\$ 481.655,29**, passando a credora fiduciária adquirente a promover os leilões públicos disciplinados pelo artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/1997.

b) DO PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO E NÃO PAGAMENTO: consta das certidões expedidas pelo 2º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Ituiutaba/MG que **DAVID PRADO E GUIMARÃES** e **DMO AGRÍCOLA LTDA.** foram devidamente intimados em **13/05/2026** para pagamento do débito garantido pela alienação fiduciária registrada na matrícula nº 44.610, não tendo ocorrido a quitação no prazo legal, circunstância que precedeu a consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária.

c) DEVEDORA FIDUCIANTE: DMO AGRÍCOLA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº **18.539.365/0001-54**.

d) INTERVENIENTE GARANTIDOR/PROPRIETÁRIO FIDUCIANTE: DAVID PRADO E GUIMARÃES.

§ 2º: Considerando que a matrícula do imóvel objeto do leilão é pública e de livre acesso aos interessados, os participantes do certame declaram, para todos os fins de direito, que tiveram pleno conhecimento dos registros, averbações, ações, penhoras, indisponibilidades, ônus, gravames e demais restrições constantes da matrícula nº 44.610, inclusive daqueles acima expressamente indicados, e que seus lances serão formulados de maneira consciente e considerando tais informações.

§ 3º: Caberá aos interessados diligenciar, previamente à apresentação de lances e às suas expensas, junto ao Registro de Imóveis, Município de Ituiutaba/MG e demais órgãos competentes, acerca da situação registral, cadastral, fiscal, urbanística, física e possessória do imóvel, suas benfeitorias e eventual ocupação, prevalecendo, para todos os efeitos, a descrição e os atos constantes do registro imobiliário.

De Ribeirão Preto/SP, aos 16 de setembro de 2.026.

ALBAUGH AGRO BRASIL LTDA
CNPJ/MF nº 01.789.121/0001- 27
CARLOS ROBERTO M. JUNIOR
CPF/MF sob nº 273.***.***.-77

JULIO ABDO COSTA CALIL
Leiloeiro Oficial – JUCESP Nº 813