

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 1.088.396, de 28/08/2024, na qual figuram como **Devedor/Emitente GILSON MARCOS FERNANDES LEITE**, brasileiro, produtor agropecuário, portador RG nº MG-1.694.889-SSP-MG, inscrito no CPF/MF nº 262.928.076-49, e sua **Cônjuge/Garantidora Hipotecante VANIA MARIA YAKASILO FERNANDES**, brasileira, administradora, portadora do RG nº MG-1.466.760-SSP-MG, inscrita no CPF/MF nº 828.303.636-04, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Uberlândia/MG; e como **Avalistas (devedores solidários): LUCA YAKASILO LIMA**, brasileiro, solteiro, maior, produtor agropecuário, portador do RG nº 20.742.495-PC-MG, inscrito no CPF/MF nº 130.506.416-06, residente e domiciliado em Uberlândia/MG; e **ANTÔNIO MENDONÇA DOS SANTOS**, brasileiro, casado, produtor agropecuário, portador da CNH nº 00679899747-DETRAN-MG, inscrito no CPF/MF nº 910.838.006-63, residente e domiciliado em Uberlândia/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, nos termos do art. 9º, §2º, da Lei nº. 14.711/2023.

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

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel se compõe de uma propriedade rural denominada '**FAZENDA GIONGO**' desmembrada da Fazenda Alegre, situada no Distrito de Várzeas no Município de Baianópolis, Estado da Bahia com os seguintes limites: ao Norte, com Nestor Ignácio Simonetto, ao Sul, com Gabriel Moreira dos Santos, ao Leste, com Plínio José Giongo, ao Oeste, com Edivino Zanotto, com área total de 2.000,00 ha (dois mil hectares), INCRA nº 301.027.008.311-7, cuja área desmembrada é de 1.111,00 hectares. **AV-3-7606** - Certificação de georreferenciamento, nos termos do Processo nº 54160003861/2009-82, alterando a área do imóvel de 1.111,00 ha (constante na entrada) para **1.057,0279 ha**, com o perímetro e memorial descritivo certificados pelo INCRA (Certificação nº 051005000004-61, de 28/05/2010), Código INCRA 301.027.013.226-6. - Município: São Desidério/BA. **AV-4-7606** - Averbado o número do registro no CAR (Cadastro Ambiental Rural) nº BA-29289011CF3.6CAD.8A91.4CBF.9A1E.D114.0168.FODD, do imóvel rural, com área de reserva legal de 211,9842 ha. **AV-5-7606** - Averbado o número do imóvel na Receita Federal (NIRF) nº 3.419.477-0. **Imóvel objeto da matrícula nº 7.606 do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas de São Desidério/BA.**

Observação: (i) Consta gravada na **R.7**, Hipoteca. (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: **15/09/2026**, às **11:00 h**. Lance mínimo: **R\$ 8.804.722,97**.

>2º Leilão: **22/09/2026**, às **11:00 h**. Lance mínimo: **R\$ 19.487.672,45**.

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. Através do portal, cada lote será finalizado separada e sequencialmente com um intervalo de alguns segundos entre eles. Caso algum lance seja ofertado nos últimos segundos do fechamento do lote, o cronômetro retroagirá, de maneira que voltem a faltar alguns segundos para o encerramento do referido lote e assim sucessivamente a cada lance efetuado nos últimos segundos de cada lote, para que todos os Usuários interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances. Lances prévios e (durante o leilão) podem ser enviados pelo portal, desde que os usuários estejam previamente habilitados, com a devida documentação enviada e aprovada. 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 a partir do momento da arrematação, 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, laudêmios, 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.