EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

RODRIGO DE OLIVEIRA LOPES, Leiloeiro Público Oficial, inscrito na JUCEMG sob o nº 613 e no CPF sob o nº 013.868.366-21, com escritório na Avenida César Finotti, nº 61, bairro Jardim Finotti, CEP 38408-138, Uberlândia/MG, devidamente autorizado por **VERTICAL BANK FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.115.099/0001-14, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Torre Norte, 11º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo/SP, doravante denominado CREDOR FIDUCIÁRIO ou VENDEDOR, faz saber aos interessados que levará a PÚBLICO LEILÃO EXTRAJUDICIAL, exclusivamente na modalidade ELETRÔNICA, por meio do site www.leiloesuberlandia.com.br, o imóvel abaixo descrito, em lote único, nos termos dos arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/1997, com as alterações vigentes, e das condições deste edital.

O procedimento decorre do inadimplemento da Cédula de Crédito Bancário nº C521640I467139S495342, emitida em 07 de novembro de 2023, com vencimento em 23 de setembro de 2024, e do respectivo contrato de alienação fiduciária, registrados sob o R-23 da matrícula nº 77.369 do 2º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. A credora originária, MOVA SOCIEDADE DE EMPRÉSTIMO ENTRE PESSOAS S.A., CNPJ nº 33.959.738/0001-30, cedeu o crédito e a garantia ao **VERTICAL BANK FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, conforme AV-28. Não purgada a mora, a propriedade foi consolidada em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO em 21 de setembro de 2026, conforme AV-32 da mesma matrícula.

Figuram como DEVEDORA E FIDUCIANTE a **COOPERATIVA AGROPECUÁRIA LTDA. DE UBERLÂNDIA - CALU**, CNPJ nº 25.632.183/0001-99, com endereço na Rua Belém, nº 02, bairro Bom Jesus, CEP 38400-642, Uberlândia/MG, representada por Fernando Costa Ferreira e Zorival Tavares Carneiro; e como DEVEDORES SOLIDÁRIOS FERNANDO COSTA FERREIRA, CPF nº 633.050.546-20, casado com KATIA DE MELLO FERREIRA, CPF nº 536.262.146-72, residentes na Rua Borba Gato, nº 83, bairro Goiás, CEP 38442-070, Araguari/MG; e ZORIVAL TAVARES CARNEIRO, CPF nº 036.895.576-15, casado com CLARA LUCIA DE OLIVEIRA CARNEIRO, CPF nº 481.045.906-34, residentes na Rua Professor João Basílio, nº 269, bairro Martins, CEP 38400-460, Uberlândia/MG.

PRIMEIRO LEILÃO: será realizado no dia **17 de novembro de 2026**, terça-feira, com início às **13h** e encerramento às **14h**, pelo LANCE MÍNIMO DE **R$ 3.822.826,59** (três milhões, oitocentos e vinte e dois mil, oitocentos e vinte e seis reais e cinquenta e nove centavos). Não havendo lance válido que alcance o mínimo do primeiro leilão, será realizado o **SEGUNDO LEILÃO** no dia **19 de novembro de 2026**, quinta-feira, com início às **13h** e encerramento às **14h**, pelo LANCE MÍNIMO DE **R$ 1.911.413,30** (um milhão, novecentos e onze mil, quatrocentos e treze reais e trinta centavos), correspondente à metade do valor de avaliação do bem, nos termos do art. 27, § 2º da Lei 9.514/97. Todos os horários seguem o horário oficial de Brasília/DF.

LOTE ÚNICO: imóvel comercial situado em Uberlândia/MG, no bairro Bom Jesus, anteriormente identificado como Vila das Tabocas, na Avenida Marciano de Ávila, esquina com a Rua Belém, com endereços históricos na Avenida Marciano de Ávila, nºs 997 e 1.017, e na Rua Belém, nº 02 e s/nº, objeto da **MATRÍCULA Nº 77.369**, Livro 2 - Registro Geral, do 2º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG, CNM nº 032573.2.0077369-05. O terreno possui área total de 1.694,25 m² e, conforme a retificação da AV-2, mede 33,90 metros para a Avenida Marciano de Ávila; 52,05 metros para a Rua Belém; 28,70 metros para a Rua Atílio Martinelli; e 56,70 metros confrontando com os lotes 01-A, 02, 03, 04, 05 e 06 da quadra 478. Conforme o laudo de avaliação, a área construída considerada é de 1.024,62 m², distribuída entre posto de gasolina, com 409,32 m²; contabilidade, com 71,40 m²; escritório da CALU, com 45,10 m²; barracão de ração, com 377,97 m²; e consultório odontológico, com 120,83 m². Essas denominações identificam os espaços descritos na avaliação e não constituem oferta de estabelecimento empresarial em funcionamento. A descrição registral histórica menciona 937,00 m² de construção, informação distinta da área adotada no laudo; a indicação desta última não equivale à averbação de aumento de área na matrícula. Integram a venda o terreno e as edificações e acessões que o compõem, não se presumindo incluídos estoques, mercadorias, veículos, móveis, máquinas ou equipamentos removíveis de terceiros.

Conforme AV-31 da matrícula, o imóvel está vinculado às inscrições municipais nºs 00.02.0102.14.06.0008.0000, 00.02.0102.14.06.0008.0001, 00.02.0102.14.06.0008.0002, 00.02.0102.14.06.0008.0003 e 00.02.0102.14.06.0008.0004. O laudo, a matrícula e os documentos disponibilizados pelo CREDOR FIDUCIÁRIO poderão ser examinados pelos interessados junto ao leiloeiro, devendo eventual visita ao imóvel ser previamente solicitada e agendada, quando viável.

Para ciência dos interessados, a certidão de matrícula apresentada contém as seguintes averbações sem cancelamento expresso: AV-24, admissão de execução movida por David Araujo Godoi, processo nº 5004880-

04.2024.8.13.0702, da 6ª Vara Cível de Uberlândia/MG; AV-25, admissão de execução movida por Indústria e Comércio de Laticínios Formosa Ltda., processo nº 5067808-25.2023.8.13.0702, da 4ª Vara Cível de Uberlândia/MG; AV-26, indisponibilidade determinada pela 1ª Vara de Fazenda Pública e Autarquias de Uberlândia/MG, processo nº 5058887-43.2024.8.13.0702; e AV-30, indisponibilidade determinada pela 3ª Vara de Fazenda Pública e Autarquias de Uberlândia/MG, processo nº 5032868-10.2018.8.13.0702. As AV-24 e AV-25 não se confundem com registro de penhora. Esses apontamentos incidem sobre o direito real de aquisição da antiga fiduciante e não obstam a consolidação da propriedade nem a venda do imóvel, sub-rogando-se seus titulares apenas no eventual saldo do produto da venda, nos termos do art. 27, §§ 11 e 12, da Lei nº 9.514/1997. Havendo exigência do Registro de Imóveis, o requerimento de comunicação aos juízos competentes ou de cancelamento dos apontamentos será formulado pelo VENDEDOR, observadas as determinações das autoridades competentes, sem que este edital importe declaração de cancelamento automático dos atos registrais. Eventual saldo do produto da venda será destinado com observância dos direitos legalmente reconhecidos aos respectivos titulares.

O imóvel será alienado como coisa certa e determinada, em caráter ad corpus e no estado físico, documental e de conservação em que se encontra. Os interessados deverão examinar sua localização, limites, edificações e condições de utilização antes de oferecer lances. Não se assegura entrega imediata da posse ou desocupação prévia. Eventuais providências de desocupação, imissão ou reintegração na posse e regularização de áreas ou edificações serão promovidas pelo ARREMATANTE, observadas a legislação, as condições efetivamente informadas e as obrigações que não possam ser afastadas do VENDEDOR. A participação não importa renúncia a direitos legais nem exonera o VENDEDOR ou o LEILOEIRO por informações inexatas ou omissões pelas quais respondam.

Poderão participar pessoas físicas maiores e capazes e pessoas jurídicas regularmente constituídas, ressalvados os impedimentos legais. O cadastro e a habilitação deverão ser concluídos no site www.leiloesuberlandia.com.br até uma hora antes do início de cada sessão, com validação documental. As pessoas físicas apresentarão documento de identificação, CPF e comprovante de endereço; as pessoas jurídicas, comprovante de CNPJ, ato constitutivo e alterações pertinentes, além dos documentos do representante e da comprovação de seus poderes. A representação por procurador dependerá de instrumento com poderes suficientes e assinatura cuja autenticidade seja verificável. A falta de documentação ou a identificação de impedimento justificará a recusa ou suspensão da habilitação.

Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma eletrônica e vinculam o participante após seu registro, sem possibilidade de retirada unilateral imotivada. Não serão admitidos lances inferiores aos mínimos estabelecidos neste edital, nem pagamento parcelado ou condicionado à obtenção de financiamento. Os interessados deverão providenciar conexão e equipamentos adequados; falhas particulares de conexão não asseguram reabertura da disputa. Eventual falha comprovada da própria plataforma será registrada pelo LEILOEIRO e tratada de modo a preservar a igualdade entre os participantes, a publicidade e a regularidade do procedimento, não havendo exoneração genérica de responsabilidade por falhas imputáveis aos organizadores.

O ARREMATANTE pagará, no ato da arrematação, à vista e em moeda corrente nacional, a integralidade do preço diretamente ao CREDOR FIDUCIÁRIO, mediante transferência para a conta de sua titularidade formalmente indicada. Além do preço, pagará diretamente ao LEILOEIRO **comissão de 5% (cinco por cento)** sobre o valor efetivo da arrematação, integralmente à vista. A comissão não integra o lance nem é deduzida do preço devido ao VENDEDOR. Os dados para pagamento deverão ser confirmados pelos canais oficiais do leiloeiro, por meio do e-mail rodrigo@leiloesuberlandia.com.br ou do site indicado neste edital. A entrega de comprovante não substitui a confirmação do crédito dos valores.

Os débitos de IPTU e de Taxa de Coleta de Lixo vinculados às inscrições municipais referidas neste edital, com fato gerador anterior à data da arrematação, serão quitados pelo VENDEDOR, sem transferência automática ao adquirente de obrigações pessoais dos devedores ou dos valores históricos das execuções mencionadas na matrícula. A partir da arrematação, incumbirão ao ARREMATANTE os encargos relativos aos períodos posteriores, observados os fatos geradores, as regras legais de responsabilidade e eventual decisão judicial. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE o ITBI relativo à aquisição, a escritura pública, os emolumentos de registro e as despesas de transferência e de atualização cadastral, devendo lavrar a escritura e apresentá-la a registro em até 30 (trinta) dias contados da disponibilização da documentação pelo VENDEDOR, e requerer a atualização do cadastro imobiliário municipal em até 15 (quinze) dias do registro. Esta previsão não afasta responsabilidades tributárias perante o Fisco nem altera direitos de terceiros, assegurado o acerto entre os responsáveis quando cabível.

Confirmados os pagamentos do preço e da comissão, será formalizado o auto ou instrumento de arrematação e disponibilizada a documentação necessária à transferência, mediante escritura pública ou outro título legalmente

admitido. O VENDEDOR deverá prestar a cooperação documental que lhe compete. A propriedade será adquirida pelo ARREMATANTE mediante o registro do título no Registro de Imóveis competente, não se confundindo o auto de arrematação com registro ou com entrega da posse. As providências e exigências de cancelamento de apontamentos serão tratadas perante o Registro de Imóveis e, quando necessário, perante a autoridade competente, na forma da lei, sem promessa de baixa automática pelo leiloeiro.

O não pagamento do preço ou da comissão e a desistência imotivada do lance vencedor poderão ensejar o desfazimento da arrematação e a responsabilização do inadimplente pelas obrigações e prejuízos comprovadamente exigíveis, na forma da legislação aplicável. Eventual aproveitamento de lance subsequente dependerá da regularidade do procedimento, da preservação do mínimo da respectiva praça, da anuência do ofertante e da formalização pelo CREDOR FIDUCIÁRIO e pelo LEILOEIRO, não se admitindo alteração reservada das condições de venda ou dispensa de publicidade e comunicações legalmente exigíveis.

A DEVEDORA/FIDUCIANTE e os DEVEDORES SOLIDÁRIOS serão comunicados das datas, horários e local eletrônico dos leilões por correspondência dirigida aos endereços físicos e eletrônicos constantes do contrato, conforme art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/1997, utilizando-se os dados reproduzidos no requerimento de intimação: CALU, na Rua Belém, nº 02, bairro Bom Jesus, CEP 38400-642, Uberlândia/MG, e-mail financeiro@calu.com.br, por seus representantes Fernando Costa Ferreira, e-mail fernandoc@calu.com.br, Zorival Tavares Carneiro, e-mail zorivaltavares@gmail.com, e Sergio Ricardo Barbosa Gomes, e-mail sergiog@calu.com.br; Fernando Costa Ferreira e Katia de Mello Ferreira, na Rua Borba Gato, nº 83, bairro Goiás, CEP 38442-070, Araguari/MG, e-mail fernandoc@calu.com.br; Zorival Tavares Carneiro e Clara Lucia de Oliveira Carneiro, na Rua Professor João Basílio, nº 269, bairro Martins, CEP 38400-460, Uberlândia/MG. Serão observadas as atualizações de endereço regularmente informadas. A divulgação deste edital não substitui as comunicações individualizadas legalmente exigidas.

Fica assegurado à FIDUCIANTE, até a data da realização do segundo leilão, o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais e aos tributos, inclusive o ITBI pago para a consolidação da propriedade, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que lhe incumbirão também os encargos tributários e as despesas exigíveis para a nova aquisição, inclusive custas e emolumentos, nos termos do art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997. Para referência, esse preço corresponde a R$ 5.630.095,38 (cinco milhões, seiscentos e trinta mil, noventa e cinco reais e trinta e oito centavos), conforme memória de cálculo disponível com o LEILOEIRO, e será atualizado para a data do efetivo pagamento. O exercício deverá ser comunicado por escrito ao CREDOR FIDUCIÁRIO e ao LEILOEIRO e se aperfeiçoará com o pagamento integral do preço, não se confundindo com simples oferta de lance na plataforma. Havendo exercício regular da preferência, o leilão subsequente será cancelado e os participantes serão cientificados.

Apurado produto de venda superior à dívida, despesas e encargos legalmente dedutíveis, o CREDOR FIDUCIÁRIO dará ao eventual saldo a destinação prevista no art. 27, §§ 4º e 12, da Lei nº 9.514/1997, no prazo legal e com respeito a constrições, preferências e ordens judiciais incidentes sobre esse saldo. Se o segundo leilão não produzir lance que alcance o referencial mínimo para arrematação, será lavrado o respectivo auto negativo, ficando o CREDOR FIDUCIÁRIO investido na livre disponibilidade do imóvel, nos termos do art. 27, § 5º, da mesma lei, e o saldo remanescente, apurado na forma do art. 27, § 6º-A, continuará exigível da devedora e dos devedores solidários, nos termos do art. 27, § 5º-A, da Lei nº 9.514/1997. Havendo arrematação por valor inferior ao montante da dívida, das despesas e dos encargos, o saldo remanescente também continuará exigível, nos termos do art. 27, § 5º-A.

Eventual decisão judicial que suspenda o procedimento ou desconstitua a consolidação ou a alienação será cumprida nos seus exatos termos. Na hipótese de desfazimento da arrematação por causa não imputável ao adquirente, serão observadas as obrigações restitutórias relativas ao preço e à comissão, conforme a responsabilidade de cada recebedor, a legislação e a decisão aplicável, preservados os demais direitos legalmente assegurados.

O presente edital será divulgado no site www.leiloesuberlandia.com.br e publicado em jornal de circulação local. Alterações substanciais das condições da alienação ou do calendário deverão ser divulgadas pelos meios adequados, com renovação das comunicações quando exigível. A documentação disponibilizada e este edital deverão ser lidos integralmente antes da habilitação e dos lances. Informações adicionais poderão ser obtidas no escritório do leiloeiro, na Avenida César Finotti, nº 61, bairro Jardim Finotti, Uberlândia/MG, e pelo e-mail rodrigo@leiloesuberlandia.com.br. Os casos omissos serão resolvidos de acordo com a Lei nº 9.514/1997 e a legislação aplicável, sem afastamento de direitos dos participantes. Uberlândia/MG, 28 de outubro de 2026. **RODRIGO DE OLIVEIRA LOPES** - Leiloeiro Público Oficial - JUCEMG nº 613.