

EDITAL DE LEILÃO 001/2023

IMÓVEL NÃO DE USO DA COOPERATIVA

NORMAS E CONDIÇÕES

1. DO PREÂMBULO

O(s) COMITENTE(S) **COOPERATIVA DE CRÉDITO DO NOROESTE DE MINAS LTDA – SICOOB NOROESTE DE MINAS**, vem tornar público que será realizado no dia **25/01/2024 (quinta-feira)**, **com início á partir das 15:00 horas e término á partir das 15:30 horas**, na modalidade de LEILÃO ON-LINE (eletrônico), pelo site: www.leiloesbrasilcassiano.com.br o(s) bem(ns) especificado(s) no ANEXO I, através do Leiloeiro Oficial contratado Sr. **Glener Brasil Cassiano**, devidamente matriculado na JUCEMG – Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob o nº 470, e de acordo com as regras e especificações deste Edital.

2. DO OBJETO

2.1. Constitui objeto do presente edital a alienação do(s) imóvel(is) pertencente ao(s) COMITENTE(S), relacionado(s) no Anexo I deste Edital.

2.2. O(s) bem(ns) doravante mencionado(s) será(ão) vendido(s) no estado e condições que se encontra(m), pressupondo-se que tenha(m) sido previamente examinado(s) pelo(s) licitante(s), não cabendo qualquer reclamação ou alegação de desconhecimento posterior quanto às suas qualidades e condições intrínsecas e extrínsecas.

2.3. As fotos constantes do site: www.leiloesbrasilcassiano.com.br são meramente ilustrativas, devendo o pretenso ARREMATANTE visitar e vistoriar o bem se possível.

3. DO HORÁRIO E LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

3.1. Poderá(ão) os interessados oferecer lance através do site: www.leiloesbrasilcassiano.com.br devendo com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, proceder(em) ao cadastramento junto ao mesmo, estando ciente das normas por ele impostas.

3.2. Os lances on line iniciarão a partir do dia 02/01/2024 (terça-feira), á partir das 08:00 horas e previsão de encerramento no dia 25/01/2024 (quinta-feira), á partir das 15:30 horas..

3.3. Caso o bem não seja vendido, na data indicada, o Leiloeiro ficará autorizado a promover a venda do(s) imóvel(is) pelo(s) valor(es) a ser(em) definido(s) pelo COMITENTE em datas previamente agendadas e disponibilizadas no site.

4. DO HORÁRIO, LOCAL E VISITAÇÃO DO BEM

4.1. Se houver possibilidade de visitar o(s) bem(ns) objeto(s) deste Leilão, deverá ser agendado previamente com o leiloeiro contratado:

4.1.1. Telefones de contato para agendamentos: (34) 3229-6161 ou WhatsApp (34) 99988-1611.

4.2. O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), não cabendo ao COMITENTE ou ao Leiloeiro qualquer responsabilidade por defeitos ou vícios de qualquer natureza, ou qualquer responsabilidade em realizar consertos, reparos.

5. DA FORMALIZAÇÃO DE CONSULTAS

5.1. Os pedidos de esclarecimentos deverão ser enviados nominalmente ao Leiloeiro em até 02 (dois) dias úteis anteriores à data fixada para o leilão, através dos telefones: (34) 3229-6161 ou WhatsApp (34) 99988-1611 ou por meio do e-mail: glenorleiloeiro@gmail.com

6. DAS VISITAS PRÉVIAS AO(S) IMÓVEL(IS).

6.1. As fotos divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem à visita prévia à realização do leilão, sendo que as imagens não representam nenhum tipo de vinculação ou garantia.

7. LANCES.

7.1. Os lances somente poderão ser ofertados eletronicamente através do portal do leiloeiro: www.leiloesbrasilcassiano.com.br

7.2. O(s) bem(ns) será(ão) leiloado(s) no estado de conservação em que se encontra(m), não cabendo à Contratante e ao Leiloeiro qualquer responsabilidade quanto à conservação, reparos ou mesmo as providências quanto à transferência ou desocupação do bem, sendo que eventual ação de imissão na posse será de responsabilidade do ARREMATANTE, não podendo alegar desconhecimento desta possibilidade.

7.3. Serão aceitos lances via internet, daqueles que estiverem previamente cadastrados no site e estando com o cadastro ativo, podendo participar online e por meio de acesso identificado sob exclusiva responsabilidade do lançador, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste Edital de Leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste Edital de Leilão e nas normas impostas pelo site. Para a participação de forma on-line, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para liberação de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do Edital. Os lances oferecidos online não garantem direitos ao ARREMATANTE em caso de recusa do Leiloeiro ou COMITENTE por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica, falta de energia elétrica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por participar do leilão, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

7.4. Para participação no leilão, o interessado deverá estar com seu CPF/CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

7.5. Fica reservado ao COMITENTE, a seu critério e sem prévia comunicação, o direito de vender ou não o(s) imóvel(is) ou bem(ns) móvel(is), pelo maior lance alcançado ou então, por outro valor ofertado que não o lance maior, bem como retirar, desdobrar, reunir o(s) imóvel(is) em lotes, ou voltar lances, sempre por intermédio do Leiloeiro Oficial, bem como alterar ou revogar no todo ou parte o presente Edital de Leilão, sem que caiba ao ARREMATANTE direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza, renunciando desde já, a qualquer direito ou ação, não podendo em hipótese alguma alegar desconhecimento desta possibilidade.

7.6. Os lances ofertados serão encaminhados para apreciação do COMITENTE e estarão sujeitos a sua aprovação para a homologação da venda.

7.7. Após a oferta do lance o mesmo não poderá ser cancelado e/ou retirado, não cabendo desistência da oferta, e o proponente deverá efetuar o pagamento caso seja o vencedor do leilão, conforme item 12.1.

8. CONDUÇÃO DO LEILÃO.

8.1. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia informada no site.

8.2. O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) a quem maior lance oferecer desde que sejam homologados pelo COMITENTE.

8.3. O(s) valor(es) mínimo(s) determinado(s) pelo COMITENTE consta(m) na relação descritiva de cada item no “Anexo I” do presente Edital de Leilão, sendo que, mesmo após os itens receberem lances, os valores ofertados serão submetidos a apreciação do COMITENTE.

8.4. Fica reservado o direito de alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do leilão, antes ou durante a realização do mesmo, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer indenização ou reparação, não podem os licitantes alegarem desconhecimento das possibilidades descritas no presente Edital de Leilão.

9. LANCES CONDICIONAIS.

- 9.1 Quando o maior lance oferecido não atingir o valor mínimo definido pelo COMITENTE, o Leiloeiro poderá acolher“ ou não os lances condicionais” os quais estarão sujeitos a posterior aprovação pelo COMITENTE.
- 9.2 No caso de desistência ou arrependimento do lance, o ARREMATANTE ficará obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro no percentual de 5% (cinco por cento). Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito (Certidão de Arrematação) 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 Lei nº 21.981/32.
- 9.3 Caso o COMITENTE não aprove o valor ofertado, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo ARREMATANTE.

10. DOS VALORES.

- 10.1 O(s) imóvel(is) está(ão) sendo ofertado(s) **para pagamento à vista e/ou parcelado**, e quando autorizado a venda em parcelas, as condições serão verificadas diretamente junto ao COMITENTE, e o imóvel será alienado fiduciariamente junto a Cooperativa (Comitente).
- 10.2 Caso autorizado pelo Comitente a venda para pagamento parcelado e independentemente do valor, estará sujeita à análise de crédito e comprometimento de renda e estará condicionada, ainda, à aprovação do COMITENTE. Para a realização da análise, o ARREMATANTE deverá apresentar cédula de identidade, CPF, comprovante de renda, última Declaração de Imposto de Renda e comprovante de residência originais ou autenticados, que deverão ser encaminhados em até 24 horas posteriormente ao leilão pelo e-mail: glenerleiloeiro@gmail.com, que será encaminhada a mencionada documentação ao COMITENTE (Vendedor) para que providencie mencionada análise. Após a análise de crédito mencionada, ficará a exclusivo critério do COMITENTE, realizar ou não a venda parcelada, sem que a sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades, não podendo os licitantes alegarem desconhecimento das possibilidades descritas no presente Edital.
- 10.1.1 Caberá ao ARREMATANTE, o pagamento ao Leiloeiro da comissão legal de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do(s) bem(s) arrematado(s).

11. DO PAGAMENTO E DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA.

- 11.1 O ARREMATANTE que tenha participado do leilão online, receberá via e-mail os dados para depósito na conta bancária indicada pelo Leiloeiro. Os depósitos dos valores da comissão do Leiloeiro no percentual de (5% (cinco por cento), assim como do pagamento total da arrematação **á vista ou á prazo, sendo no mínimo 30% (trinta por cento) de entrada e o restante em até 05 (cinco) parcelas anuais, com correção de 0,60% ao mês + CDI,** deverão ser realizados no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão (ou aprovação do lance), sendo que os comprovantes deverão ser enviados para o e-mail: glenerleiloeiro@gmail.com
- 11.2 Caso seja liberado a venda em parcelas e para utilizar o financiamento, o cliente deverá ter sua proposta aprovada previamente.
- 11.2.1 Somente propostas aprovadas pelo COMITENTE, poderão ser utilizadas no leilão.
- 11.2.2 Caberá exclusivamente ao interessado verificar previamente as condições e formato de garantia do parcelamento / financiamento (alienação fiduciária).
- 11.2.3 Ainda que haja negativa da liberação de crédito pelo Comitente após o leilão, o ARREMATANTE não se desobrigará dos compromissos assumidos para pagamento do valor do arremate e da comissão do Leiloeiro.

11.3 Até a data da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda com ou sem Alienação Fiduciária é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo COMITENTE, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do ARREMATANTE, b) por impossibilidade documental, c) quando o ARREMATANTE tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, d) quando a venda não atender aos interesses do COMITENTE (ainda que enquadrada nas condições do leilão), ou nos casos previstos em Lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao ARREMATANTE a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

11.4 Todos os instrumentos públicos e particulares necessários à formalização da compra e venda serão formalizados no mínimo em 90 (noventa) dias contados da realização do leilão.

11.5 Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer a critério do COMITENTE, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra dos bens moveis e imóveis, excluindo-se o valor pago a título de sinal, impostos, taxas e a comissão do Leiloeiro independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo. Caso, contudo, o ARREMATANTE tenha arrematado o imóvel à vista e pago todo o valor, será feita a devolução dos valores nominais anteriormente mencionados, descontando-se 20% (vinte por cento) do valor pago pelo imóvel a título de multa, impostos, taxas e a comissão do Leiloeiro.

11.6 Todos os prazos acima referidos poderão ser prorrogados caso haja pendências documentais até a regularização destas, a critério único e exclusivo do COMITENTE.

11.7 Vencida a documentação da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do ARREMATANTE, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, hipótese em que o COMITENTE não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

11.8 A transmissão da posse direta (para imóveis desocupados) ou indireta (para imóveis ocupados) pelo COMITENTE se dará na data do registro das respectivas escrituras públicas na matrícula imobiliária, ficando o ARREMATANTE, entretanto, a partir da confirmação do pagamento do preço do imóvel arrematado a vista e/ou a prazo, responsável por todas as obrigações relativas ao imóvel, como tributos, taxas e despesas condominiais, inclusive aquelas anteriores à arrematação.

11.9 Eventual ação de imissão na posse de imóveis ocupados ficará sob a responsabilidade do ARREMATANTE, que exonera o COMITENTE de quaisquer responsabilidades em relação a tal.

ESTÁ EM ANDAMENTO, AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE Nº 5001169-77.2021.8.13.0093, AJUIZADA PELA COOPERATIVA DE CRÉDITO DO NOROESTE DE MINAS LTDA – SICOOB NOROESTE DE MINAS, ATUAL PROPRIETÁRIA DE FATO DO IMÓVEL.

11.10 O pagamento feito por meio de cheque será confirmado após a sua regular compensação.

11.11 Outorgada a Escritura Pública de Compra e Venda, o ARREMATANTE deverá apresentar ao COMITENTE, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura, o instrumento devidamente registrado no Registro Imobiliário, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do COMITENTE, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do condomínio ao qual o imóvel eventualmente pertença bem como alteração de titular junto as concessionárias de água e energia, sob pena do ARREMATANTE incorrer em multa de 5% (cinco por cento) em favor do COMITENTE.

12. DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL.

12.1. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s), tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do COMITENTE, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

13. DA VENDA EM CARÁTER AD CORPUS E CONFORME O ESTADO FÍSICO DO IMÓVEL.

13.1. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra(m), sendo que as áreas mencionadas nos editais, fotos, catálogos, redes sociais e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o ARREMATANTE adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do(s) imóvel(is) apregoado(s), não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

13.2. Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros, o ARREMATANTE assume o risco da arrematação do imóvel no estado em que efetivamente se encontra, independentemente de conseguir adentrar no imóvel para verificar suas condições.

13.3. O ARREMATANTE declara-se ciente que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverá ser por ele integralmente custeada e acompanhada, não tendo o COMITENTE qualquer responsabilidade sobre tal ato.

13.4. O imóvel será vendido na situação em que se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis onde está matriculado, e nas condições fiscais em que se apresenta perante os órgãos públicos, obrigando-se o ARREMATANTE, de maneira irrevogável e irretroatável, a promover as regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias e a Receita Federal, que tenham por objeto a regularização do imóvel junto aos cartórios e órgãos competentes, o que ocorrerá às expensas do ARREMATANTE.

14. DA CIENTIFICAÇÃO PRÉVIA ACERCA DE EXIGÊNCIAS E RESTRICÇÕES DE USO DO IMÓVEL.

14.1. O ARREMATANTE deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o COMITENTE, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O COMITENTE não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

15. PENALIDADES.

15.1. O não pagamento dos valores de arrematação e comissão do Leiloeiro, no prazo estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do ARREMATANTE, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro no percentual de 5% (cinco por cento) e a favor do COMITENTE o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito (Certidão de Arrematação), 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 Lei nº 21.981/32.

15.2. O ARREMATANTE que descumprir com as obrigações e pagamento poderá ter o seu cadastro bloqueado e impossibilitado de participar de leilões on-line e presenciais futuros.

15.3. Fica ratificado desde já, que qualquer forma de manipulação, acordo, combinação, ou fraude por parte dos licitantes ou qualquer outra pessoa, que prejudique o leilão, **principalmente à combinação de lances e/ou propostas**, será imediatamente comunicado a Autoridade Policial e ao Ministério Público, para que tomem as devidas medidas pertinentes, como previsto na Lei 8.666/93:

(...)

Art. 90. Frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo do procedimento licitatório, com o intuito de obter, para si ou para outrem, vantagem decorrente da adjudicação do objeto da licitação:

Pena-detenção, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa

(...)

Art. 93. Impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato de procedimento licitatório: Pena-detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa.

(...)

Art. 95. Afastar ou procurar afastar licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo:

Pena-detenção, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa, além da pena correspondente à violência.

Parágrafo único. Incorre na mesma pena quem se abstém ou desiste de licitar, em razão da vantagem oferecida.

16. DISPOSIÇÕES GERAIS.

16.1. O pagamento relativo à arrematação e a comissão do Leiloeiro, fica subordinado a Condição Resolutiva, ou seja, a não compensação do cheque, por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo, implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independente de notificação ou não.

Gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo COMITENTE, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato.

16.2. A responsabilidade do COMITENTE pela evicção ficará limitada à devolução do valor recebido pela venda, excluída a comissão do Leiloeiro. Referida responsabilidade abrangerá, também, o reembolso de valores comprovadamente despendidos pelo ARREMATANTE a título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária (IPTU ou ITR, conforme o caso), desde que comprovado pelo ARREMATANTE, o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel. Referidos valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do ARREMATANTE até a data da restituição, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel, a menos que expressamente autorizadas pelo COMITENTE.

16.3. As fotos dos bens disponibilizadas no site do Leiloeiro, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecerem conforto aos interessados. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer bem, deve-se dar somente após visita física e análise da documentação do imóvel.

16.4. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo ARREMATANTE das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial no País.

16.5. Este Edital de Leilão com as condições para participação dos leilões, bem como a matrícula atualizada do imóvel, estão disponíveis no site do Leiloeiro: www.leiloesbrasilcassiano.com.br

16.6. O COMITENTE reserva-se no direito de, presentes razões de ordem administrativa, comercial, operacional ou de interesse público, revogar total ou parcial o procedimento licitatório, em qualquer fase, com a devolução de todos os pagamentos realizados, a título de sinal, mesmo depois de julgadas as propostas, sem que caiba aos ARREMATANTES o direito à indenização, ressarcimento ou declaração de qualquer espécie.

16.7. O pagamento relativo ao valor de arrematação à vista e/ou parcelado mais a comissão do Leiloeiro, fica subordinado à Condição Resolutiva, ou seja, a não compensação do cheque, por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo, implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo COMITENTE, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato.

16.8 O ARREMATANTE declara estar ciente que o COMITENTE não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário ou comerciante e que o Leiloeiro é mero mandatário, ficando assim, eximido de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos ocultos que possam existir no bem alienado, nos termos do art. 1.102 do Código Civil Brasileiro, como também por indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras, em qualquer hipótese ou natureza.

16.9. Os esclarecimentos e informações a respeito do leilão serão feitos pelo Leiloeiro, através do telefone (34) 99988-1611 ou pelo e-mail: glenerleiloeiro@gmail.com

17. DAS PENDÊNCIAS JUDICIAIS EEXTRAJUDICIAIS

17.1 O ARREMATANTE será informado e ciente das pendências representadas por ações judiciais relacionadas ao imóvel, conforme descrição relativas no Anexo I do presente edital.

17.2 Nos casos acima discriminados onde existem pendências representadas por ações judiciais, a arrematação implicará na transmissão ao ARREMATANTE dos direitos de aquisição do(s) imóvel(is) arrematado(s), sob a condição da improcedência das respectivas ações judiciais e consequente livre e desembaraço do imóvel para todos os fins de direitos.

17.3 Caso, após a formalização da arrematação, seja distribuída em desfavor do COMITENTE eventual ação judicial e, ao final desta(s), mediante trânsito em julgado seja procedente, os leilões públicos promovidos pelo COMITENTE, a arrematação do ARREMATANTE será automaticamente rescindida, reembolsados pelo COMITENTE os valores pagos pelo ARREMATANTE, excluída a comissão do Leiloeiro, que deverá ser restituída pelo próprio Leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o ARREMATANTE, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o ARREMATANTE, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal do COMITENTE.

17.4 Tendo em vista a arrematação de imóvel com pendência de ações judiciais conforme disposto no Anexo I, obriga-se o ARREMATANTE a substituir o COMITENTE no polo ativo da ação de imissão na posse movida pelo COMITENTE em face do(a) antigo(s) proprietário, conforme relacionado no Anexo I deste edital, respectivamente em relação ao imóvel arrematado.

17.4.1 O instrumento de substabelecimento dos poderes ad judicia e especiais para a ação em questão, SEM RESERVAS, assinado pelos advogados do COMITENTE em favor dos advogados indicados pelo ARREMATANTE, ser-lhe-á entregue juntamente com a documentação de formalização da presente arrematação, não se responsabilizando o COMITENTE pelo eventual insucesso na ação de imissão na posse, decorrente de eventual vício processual na condução da respectiva demanda, pelo causídico eleito pelo ARREMATANTE.

17.4.2 A partir da substituição processual, todas as despesas judiciais, processuais e advocatícias correlatas ao mencionado processo serão integralmente assumidas pelo ARREMATANTE.

17.5 Os encargos tributários e condominiais do imóvel arrematado que incidirem até a data da arrematação serão de responsabilidade do COMITENTE. Assim, somente aqueles encargos pagos após a data da arrematação pelo ARREMATANTE serão passíveis de ressarcimento por parte do COMITENTE nos casos de invalidação dos leilões, ressalvado o período de posse direta exercida pelo ARREMATANTE no imóvel, que continuará sendo de sua responsabilidade.

17.6 Para os casos relacionados no Anexo I deste Edital, nos quais não tenha sido distribuída a correlata ação de Reintegração de Posse/ Imissão na Posse, ressalvado o disposto no item 12.2, fica desde já cientificado o ARREMATANTE que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverão ser por ele integralmente custeada e acompanhada, não tendo o COMITENTE qualquer responsabilidade sobre tal ato.

Fica eleito o Foro da Comarca de Unai (MG), para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com

exclusão de qualquer outro.

Unai (MG), 02 de Janeiro de 2024.

Glener Brasil Cassiano
Leiloeiro Público Oficial
Mat. 470 Jucemg

Anexo1-Imóvel:

Descrição	Valor
<p>- Uma gleba de terras, situada no distrito, município e comarca de BURITIS-MG, na Fazenda "PÉ DA SERRA" com a área de 120,7343 ha (cento e vinte hectares, setenta e três ares e quarenta e três centiares), compreendida pelos seguintes limites e confrontações: "INICIA-SE a descrição deste imóvel no vértice EJK-M-3260, Longitude: -46°35'57.013", Latitude: -15°45'46.974" e Altitude 904.410 m, deste segue confrontando com CNS: 05.399-1 / MAT. 16.009 / FAZENDA PÉ DA SERRA, no azimute 166°23'32" e distância de 273,823 m até o vértice EJK-M-1894, Longitude: -46°35'54.849", Latitude: -15°45'55.631" e Altitude 904.410 m; deste segue confrontando com CNS: 05.399-1 / MAT. 3.988 / FAZENDA PÉ DA SERRA / DOIS AMIGOS, no azimute 182°39'56" e distância 608,125 m até o vértice EJK-M-1893, Longitude: -46°35'55.799", Latitude: -15°46'15.391" e Altitude 916.990 m; no azimute 199° 05'05" e distância 274,231 m até o vértice EJK-M-1892, Longitude: -46°35'58.811", Latitude: -15°46'23.821" e Altitude 896.100 m; no azimute 211°14'47" e distância 83,387 m até o vértice EJK-M-1891, Longitude: -46°36'00.264", Latitude: -15°46'26.140" e Altitude 892.570 m; deste segue confrontando com VEREDA pela margem direita a jusante no azimute 277°41'02" e distância 85,070 m até o vértice EJK-P-9944, Longitude: -46°36'03.096", Latitude: -15°46'25.770" e Altitude 885.160 m; no azimute 248°040'28" e distância 75,067 m até o vértice EJK-P-9943, Longitude: -46°36'05.445", Latitude: -15°46'26.658" e Altitude 883.280 m; no azimute 249°53'17" e distância 161,554 m até o vértice EJK-P-9942, Longitude: -46°36'10.541", Latitude: -15°46'28.465" e Altitude 878.180 m; no azimute 237°25'09" e distância 115,665 m até o vértice EJK-P-9941, Longitude: -46°36'13.815", Latitude: -15°46'30.491" e Altitude 875.050 m; no azimute 234°32'46" e distância 92,642 m até o vértice EJK-P-9940, Longitude: -46°36'16.350", Latitude: -15°46'32.239" e Altitude 874.620 m; no azimute 242°34'02" e distância 108,369 m até o vértice EJK-P-9939, Longitude: -46°36'19.581", Latitude: -15°46'33.863" e Altitude 869.430 m; no azimute 247°28'38" e distância 24,717 m até o vértice EJK-M-1914, Longitude: -46°36'20.348", Latitude: -15°46'34.171" e Altitude 866.190 m; no azimute 250°05'25" e distância 30,331 m até o vértice EJK-M-3795, Longitude: -46°36'21.306", Latitude: -15°46'34.507" e Altitude 866.190 m; deste segue confrontando com RIBEIRÃO PÉ DA SERRA, pela margem direita a jusante no azimute 303°52'23" e distância 56,865 m até o vértice EJK-P-E751, Longitude: -46°36'22.892", Latitude: -15°46'33.476" e Altitude 862.160 m; no azimute 297°18'10" e distância 112,731 m até o vértice EJK-P-E752, Longitude: -46°36'26.257", Latitude: -15°46'31.794" e Altitude 868.730 m; no azimute 302°37'50" e distância 154,330 m até o vértice EJK-P-E753, Longitude: -46°36'30.623", Latitude: -15°46'29.087" e Altitude 856.300 m; no azimute 312°15'47" e distância 129,041 m até o vértice EJK-P-E754, Longitude: -46°36'33.831", Latitude: -15°46'26.264" e Altitude 860.270 m; no azimute 322°50'16" e distância 79,735 m até o vértice EJK-P-E755, Longitude: -46°36'35.449", Latitude: -15°46'24.197" e Altitude 857.770 m; no azimute 310°35'39" e distância 103,892 m até o vértice EJK-P-E756, Longitude: -46°36'38.099", Latitude: -15°46'21.998" e Altitude 849.120 m; no azimute 286°14'15" e distância 61,237 m até o vértice EJK-P-E757, Longitude: -46°36'40.074", Latitude: -15°46'21.441" e Altitude 851.920 m; no azimute</p>	<p>R\$ 2.660.000,00 (dois milhões, seiscentos e sessenta mil reais)</p>

298°59'15" e distância 83,482 m até o vértice **EJK-P-E758**, Longitude: -46°36'42.527", Latitude: -15°46'20.125" e Altitude 850.440 m; no azimute 340°59'03" e distância 86,428 m até o vértice **EJK-P-E759**, Longitude: -46°36'43.473", Latitude: -15°46'17.467" e Altitude 847.610 m; no azimute 299°49'22" e distância 69,108 m até o vértice **EJK-M-3261**, Longitude: -46°36'45.487", Latitude: -15°46'16.349" e Altitude 848.160 m; no azimute 344°33'49" e distância 33,552 m até o vértice **EJK-M-8560**, Longitude: -46°36'45.787", Latitude: -15°46'15.297" e Altitude 846.050 m; deste segue confrontando com CNS: 05.399-1 / 1 MAT. 1.070 / FAZENDA PÉ DA SERRA, no azimute 59°03'09" e distância 1.693,060 m até o vértice **EJK-M-3260**, ponto inicial deste perímetro".Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000.A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF).Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant).Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas, conforme medição realizada pelo técnico em agropecuária, Silvio Ney Alves da Costa - CREA 11.3193/TD-DF, Credenciamento junto ao INCRA: EJK. **Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, a4afd193-4423-478b-8872-5eedd3170f49, datada de 06.09.18.**

Matriculado no Ofício do Registro de Imóveis de Buritis (MG), sob o nº 16.008.

ESTÁ EM ANDAMENTO, AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE Nº 5001169-77.2021.8.13.0093, AJUIZADA PELA COOPERATIVA DE CRÉDITO DO NOROESTE DE MINAS LTDA – SICOOB NOROESTE DE MINAS, ATUAL PROPRIETÁRIA DE FATO DO IMÓVEL.

Edital de Leilão atualizado no site, dia 10/01/2024, às 14:00 horas