



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO

DAVI BORGES DE AQUINO, Leiloeiro Oficial, inscrito na Junta Comercial de São Paulo sob o nº 1.070, com domicílio profissional na Avenida Paulista, nº 2421 – 1º andar – Bela Vista, CEP 01311-300, São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 98513-2959, gestor da **Alfa Leiloes – Especialista em Imóveis** (www.alfaleiloes.com), faz saber, pelo presente Edital, que, devidamente autorizado pela Credora Fiduciária **UPL DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE INSUMOS AGROPECUÁRIOS S/A** (Comitente), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 02.974.733/0001-52, com sede na Avenida Maeda, s/nº, Prédio Comercial – Térreo, Distrito Industrial, Cidade de Ituverava/SP, Cep: 14-500-000, neste ato representado por seu procurador **JULIANO DA SILVA AZEVEDO**, brasileiro, solteiro, engenheiro agrônomo, portador do RG sob nº 415452764 e devidamente inscrito no CPF/MF nº 351.241.698-50; nos termos do Instrumento Particular, datado de 14.03.2016, no qual figura como Fiduciante: **CAPITAL AGRO EIRELI - EPP**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 12.999.195/0001-04, com sede na Avenida Transbrasiliana, QD-244 LT-13, 2º pavimento, Parque Amazônia, cidade de Goiânia, Estado de Goiás, Cep: 74.835-300, e Devedor Solidário e Garantidor: **ROGÉRIO DE SOUSA FIGUEREDO**, brasileiro, solteiro, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 628.435.081-34, domiciliado na Avenida Transbrasiliana, quadra 244, lote 13, 2º pavimento, Parque Amazônico, Goiânia - GO, 74835-240, levará a PÚBLICO LEILÃO de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, no dia **24 de outubro de 2019, às 14 horas**, em 1º (primeiro) LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 689.957,00 (seiscentos e oitenta e nove mil, novecentos e cinquenta e sete reais)**, o imóvel abaixo descrito, com a propriedade consolidada em nome da Credora Fiduciária, constituído em consonância com o Artigo 27, *caput* e §§ 1º ao 9º, da Lei Federal nº 9.514/1997 e demais disposições aplicáveis à matéria, Matriculado sob o nº 12.345, perante o Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Buritis - MG (Propriedade Consolidada conforme AV. nº 5 – 24/09/19), na forma do presente edital.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o **dia 08 de novembro de 2019, às 14 horas, para realização do 2º (segundo) LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 188.430,66 (Cento e oitenta e oito mil, quatrocentos e trinta reais e sessenta e seis centavos)**.

Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro (www.alfaleiloes.com), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do art. 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, podendo o(s) fiduciante(s) adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

O envio de lances on-line se dará exclusivamente por meio do site: www.alfaleiloes.com, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições entre os licitantes, na disputa pelo lote do leilão, com exceção do devedor fiduciante, que poderá adquirir o imóvel preferencialmente em 1º e 2º leilão, caso não ocorra o arremate no primeiro, na forma do §2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/17.



O arrematante presente pagará no ato o preço total da arrematação e a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor de arremate, inclusive o devedor fiduciante, no caso do exercício do direito de preferência, na forma da lei. Caso haja arrematante quer em primeiro ou segundo leilão a escritura de venda e compra será lavrada em até 120 dias, contados da data do leilão.

O proponente vencedor por meio de lance on-line terá prazo de 24 horas depois de comunicado expressamente, para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de compra e venda e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos, bem como deverá pagar a comissão do leiloeiro.

Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à transferência dos imóveis arrematados, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc.

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 regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra.

01 - IMÓVEL: Uma gleba de terras, situada no distrito, município e Comarca de Buritis-MG, na Fazenda “São Vicente ou Santa Tereza”, com a área de 66,77,97 há (sessenta e seis hectares, setenta e sete ares e noventa e sete centiares), dentro dos seguintes limites e confrontações: “Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice EJK-P-4788, (Longitude: -46°35’18.183”, Latitude: - 15°25’52.144” e a Altitude 621.460m), deste segue confrontando com o Córrego Cajueiro pela margem direita a jusante no azimuth 181°52’20” e distância de 62,451m até o vértice EJK-P-4789, (Longitude: 46°35’18.212”, Latitude: -15°2553.004” e Altitude 621.460m); no azimuth 181°52’10” e distância 30,172m até o vértice EJK-P-4790, (Longitude: -46°35’18.245”, Latitude: -15°25’53.985” e Altitude 621.460m); no azimuth 168°57’21” e distância 30,819m até o vértice EJK-P-4791, (Longitude: - 46°35’18.047”, Latitude: -15°25’54.969” e Altitude 621.4460m); no azimuth 136°54’03” e distância 29,849m até o vértice EJK-P-4792, (Longitude: -46°35’17.363”, Latitude: 15°25’55.678” e Altitude 621.460m); no azimuth 174°0131” e distância 21202m até o vértice EJK-P-4793, (Longitude: - 46°35’17.289”, Latitude: -15°25’56.364” e Altitude 621.460m). no azimuth 191°20’03” e distância 37,779m até o vértice EJK-P-4794, (Longitude: -46°35’17.538”, Latitude: -15°25’57.569” e Altitude 621.460m); no azimuth 159°59’31” e distância 50,020m até o vértice EJK-P-4795, (Longitude: - 46°35’16.964”, Latitude: -15°2559.098” e Altitude 621.460m); no azimuth 220°4137” e distância 3.103,927m até o vértice EJK-P-4764, (Longitude: -46°36’24.845”, Latitude: 15°27’15.654” e Altitude 621.460m); deste segue confrontando com o RIO SÃO VICENTE pela margem esquerda a montante no azimuth 311°10’26” e distância 91,377m até o vértice EJK-P-4765, (Longitude: -46°36’27.152”, Latitude: -15°27’13.697” e Altitude 621.460m); no azimuth 306°09’43” e distância 82,831m até o vértice EJK-P-4766, (Longitude: -46°36’29.395”, Latitude: -15°27’12.107” e Altitude 621.460m); no azimuth 307°2’22” e distância 70,402m até o vértice EJK-P-4767, (Longitude: -46°36’31.259”, Latitude: -15°27’10.701” e Altitude 621.460m); deste segue confrontando com a Faz. São Vicente ou Santa Tereza/Gleba 1-B no azimuth 41°54’57” e distância 3.215,530m até o vértice EJK-M-4917, Longitude: -46°35’19.217”, Latitude: -15°25’52.859” e Altitude 621.460m); no azimuth 54°30’56” e distância 37,863m até o vértice EJK-P-4788, ponto inicial da descrição deste imóvel. 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). Todas os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distância foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas, conforme medição elaborada pelo técnico em agropecuária, Silvio Ney Alves da Costa – CREA-MG 113.193/TD, Credenciamento junto ao INCRA-EJK. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, conforme certificação nº 2cb13f42-c41c-4ec1-a5a7-65febd82e02a, **sob o nº 12.345, perante o Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Buritis - MG.**

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 689.957,00 (seiscentos e oitenta e nove mil, novecentos e cinquenta e sete reais).

02 – O 1ª Leilão será realizado **em 24 de outubro de 2019, às 14h**, de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 689.957,00 (seiscentos e oitenta e nove mil, novecentos e cinquenta e sete reais)**. Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica designado o **dia 08 de novembro de 2019, às 14h** para realização do 2º (segundo) LEILÃO, igualmente por meio eletrônico, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 188.430,66 (Cento e oitenta e oito mil, quatrocentos e trinta reais e sessenta e seis centavos)**.

03 – O Leilão será conduzida pela Alfa Leilões - Especialista em Imóveis, tendo como Gestor e Leiloeiro Oficial Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o nº 1.070, exclusivamente pelo seu sítio eletrônico (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal: <http://www.alfaleiloes.com>.

04 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado diretamente ao comitente por meio de depósito ou transferência bancária eletrônica, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito.

05 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação dos bens. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo credor nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, Banco Itaú, Agência 8495, C/C 19.177-0 (Art. 884, parágrafo único do NCPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

06 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor dos bens arrematados, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (Art. 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e



aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

07 - Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

08 - OBSERVAÇÃO: Em caso do imóvel estar ocupado, a desocupação por conta do Arrematante, nos termos do art. 30 e parágrafo único, da lei 9.514/97.

09 - O Comitente se responsabiliza pelo pagamento dos débitos tributários, taxas de água, luz e multas que porventura incidam sobre o bem leilado até a data da arrematação, entregando o bem desembaraçado e livre de ônus, bem como prestará assessoria ao arrematante, disponibilizando toda documentação necessária e eventuais retificações em documentos, para a devida formalização da arrematação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

10 - O COMPRADOR é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, 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 COMPRADOR deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do VENDEDOR ou de seus antecessores.

11 - Será celebrada pelo VENDEDOR e COMPRADOR Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo VENDEDOR.

12 - Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

13 - Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do VENDEDOR, bem como, efetivar a



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421 – 1º andar – Bela Vista, Capital/SP, Cep: 01311-300, ou ainda, pelo telefone (011) 3230-1126, *WhatsApp* (011) 98513-2959, e-mail: contato@alfaleiloes.com. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

15 - O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do art. 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, podendo o(s) fiduciante(s) adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 15 de outubro de 2019.

LEILOEIRO OFICIAL
DAVI BORGES DE AQUINO
JUCESP N ° 1.070

COMITENTE
UPL DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE INSUMOS AGROPECUÁRIOS S/A
CNPJ N° 02.974.733/0001-52