LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DAVI BORGES DE AQUINO, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o n° 1.070, Leiloeiro Oficial da Alfa Leilões - Especialista em Imóveis, localizada na Rua Curupacê, n° 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644, faz saber, pelo presente Edital, que, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário: **COOPERATIVA AGRÍCOLA DE UNAÍ LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n° 20.499.489/0001-03, com sede na Rodovia Frei Jorge, nº 800, Norte, Tamboril, Unaí/MG, CEP: 38610-022, neste ato representada por seu procurador: **RAFAEL BAGNO FONSECA RODRIGUES DE ALMEIDA**, brasileiro, casado, advogado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física ("CPF/MF") sob o nº 073.167.776-56, nos termos da Escritura Pública de Abertura de Crédito Rotativo com Alienação Fiduciária em Garantia, datada em 04 de fevereiro de 2022, no qual figuram como Devedores Fiduciantes: **JOSÉ AMÉRICO CARNIEL,** brasileiro, engenheiro agrônomo, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física ("CPF/MF") sob o nº 097.857.529-68, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com, **LUCILA ZANCANARO CARNIEL**, brasileira, produtora agrícola, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Física ("CPF/MF") sob o nº 031.105.206-13, residentes e domiciliados na Rua Cachoeira, Nº86, apto. 601, Edifício Residencial Flamboyant, Centro - Unaí/MG, CEP: 38610-051, **JULIANO ZANCANARO CARNIEL**, brasileiro, produtor rural, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física ("CPF/MF") sob o nº 038.193.866-29, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com, **ANDRESSA VALADARES SANTANA CARNIEL**, brasileira, do lar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Física ("CPF/MF") sob o nº 012.991.996-90, residentes e domiciliados na Rua Cachoeira, Nº86, apto. 301, Edifício Residencial Flamboyant, Unaí/MG, CEP: 38610-051 e **ANA PAULA ZANCANARO CARNIEL**, brasileira, fisioterapeuta, divorciada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Física ("CPF/MF") sob o nº 047.825.546-21, residente e domiciliada na Rua das Orquídeas, Nº7, bloco D, apto. 204, Cruzeiro, Unaí - MG, CEP: 38616-028, Devedor Fiduciante/Garantidor: **ADRIANO ZANCANARO CARNIEL**, brasileiro, Engenheiro Agrônomo, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física ("CPF/MF") sob o nº 028.629.826-01, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com, **MELISSA SOARES BRAZ CARNIEL,** brasileira, Psicóloga, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 043.647.176-06, residentes e domiciliados na Avenida Governador Valadares, nº 3169, Divinéia – Unaí/MG – CEP: 38613-455, levará a PÚBLICO LEILÃO de modo eletrônico (*Online*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, o imóvel abaixo descrito, nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei Federal n° 9.514/1997 e demais disposições aplicáveis à matéria, na forma do presente edital.

01 - BEM: **IMÓVEL: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Governador Valadares, Lote nº 5 da Quadra 11, Divinéia Unaí/MG – CEP: 38613-455 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Atualmente um imóvel residencial com área construída de 950 m². Anteriormente descrito como: Um lote ou terreno para construção situado nesta cidade e Comarca de Unaí-MG, na Avenida Governador Valadares, no Bairro Divinéia, constituído pelos lotes 05 e 06 da quadra 11, doravante denominado lote 05 da quadra 11, medindo 31,50 m de frente e fundos e 30,00 m pelas laterais, num total de 945,00 m², com as seguintes confrontações: pela frente com a Avenida Governador Valadares, pelo fundo com os lotes 14 e 15, pela lateral direita com o lote 07 e pela lateral esquerda com os lotes 03 e 04, inclusive uma casa residencial com 06 cômodos, coberta de telhas francesas, paredes de tijolos comuns, piso taco- e cerâmica, medindo 69,30 m².

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	00.011.0006.00059.00000	
Matrícula Imobiliária n°	53.699	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Unaí-MG

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 06	10/02/2022	Alienação Fiduciária	-	Cooperativa Agrícola de Unaí Ltda
Av. 07	09/10/2024	Consolidação da propriedade	-	Cooperativa Agrícola de Unaí Ltda

OBS.: O valor de avaliação foi atualizado pelo valor adotado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão Inter vivos (ITBI), devido este ser superior ao valor do imóvel convencionado pelas partes (Art. 24, Parágrafo Único da Lei 9.514/97).

Débitos Tributários: Não há débitos até a data de confecção deste Edital. Eventuais Débitos Tributários serão adimplidos pelo Credor Fiduciário.

Valor de Avaliação do Imóvel: R$ 3.000.000,00 (Fev/2022).
Valor de Avaliação do Imóvel Atualizado: R$ 4.700.000,00 (Nov/2024).
Valor da Dívida: R$ 4.078.652,46 (Set/2024).

02 – DATAS: O 1º Leilão será realizado **em 13 de janeiro de 2025**, **às 14 horas e 30 minutos**, de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 4.700.000,00.** Caso não haja licitante em 1º leilão, o 2º Leilão será realizado **em 28 de janeiro de 2025**, **às 14 horas e 30 minutos**, igualmente por meio eletrônico, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 4.078.652,46.** 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.

03 – LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges De Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal: http://www.alfaleiloes.com.

04 – LANCES: 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.

05 – PAGAMENTO: 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.

06 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: O devedor fiduciante poderá exercer o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, até a vigência do 2º Leilão,

acrescida dos encargos e despesas legais, mediante comunicação formal ao Leiloeiro Oficial, observando as exigências legais, normativas e editalícias (parágrafo 2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97).

07 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O Arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 6% (seis por cento) sobre o preço de arrematação do bem leiloado, não incluso no lanço, inclusive o devedor fiduciante, no caso do exercício do direito de preferência, na forma do §2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97. Tal valor será devido pelo Arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, e pelo devedor fiduciante nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão. O valor da comissão deverá ser pago diretamente ao Leiloeiro mediante transferência eletrônica, PIX, 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, a ser informada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

08 – DA FRAUDE: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

09 – OBRIGAÇÃO DO ARREMATANTE: A venda será efetuada em caráter "*ad corpus*" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas no presente edital.

10 – DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL: Caso o imóvel esteja ocupado, a desocupação será por conta do Arrematante, e havendo necessidade de requerimento judicial, será concedida a liminar para desocupação em até 60 dias, nos termos do artigo 30 e parágrafo único, da Lei 9.514/97.

11 – OBRIGAÇÕES DO COMITENTE: O Comitente se responsabiliza pelo pagamento dos débitos tributários e condominiais incidentes sobre o imóvel leiloado até a data da arrematação, bem como pela disponibilização de toda documentação necessária para a devida formalização da Escritura Pública e posterior registro da arrematação no Cartório de Registro de Imóveis competente. O Leiloeiro fornecerá todos os documentos relativos ao Leilão para o Comitente e Arrematante.

12 – DÉBITOS DO IMÓVEL: 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 da data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, além da manutenção, conservação, reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse, bem como 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 Comitente ou de seus antecessores.

13 – TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE: 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 n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

14 – **FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO:** Será celebrada pelo Comitente e Arrematante Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo Comitente. Havendo pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Pública (declarada pelo Tabelião de Notas ou pelo Oficial de Registro de imóveis mediante nota devolutiva), as partes poderão formalizar a transferência da posse, assumindo o Arrematante todos os deveres incidentes da posse e propriedade. Uma vez sobrevindo solução documental, a Escritura Pública deverá ser lavrada no mesmo prazo informado, bem como deverá ser realizado o respectivo registro na matrícula imobiliária.

15 – APRESENTAÇÃO DA ESCRITURA REGISTRADA: Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o Arrematante deverá apresentar ao Comitente, 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 Comitente, bem como, quando houver necessidade de efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

16 – **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, n° 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

17 – COMUNICAÇÃO DO LEILÃO: Os devedores serão comunicados na forma do parágrafo 2º-A do artigo 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.

18 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos advogados. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei (artigo 889, Parágrafo Único, CPC).

São Paulo, 25 de novembro de 2024.

_____

DAVI BORGES DE AQUINO
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP N ° 1.070