

EDITAL DE LEILÃO

Fernanda de Mello Franco, Leiloeira Oficial, Matrículas JUCEMG nº 1030 e JUCESP nº 1281, devidamente autorizada pelo credor fiduciário abaixo qualificado, ou sua Preposta registrada na JUCEMG, Cássia Maria de Melo Pessoa, CPF: 746.127.276-49, RG: MG-2.089.239, faz saber que, na forma da Lei nº 9.514/97 e do Decreto-lei nº. 21.981/32 levará a LEILÃO PÚBLICO de modo online, o imóvel a seguir caracterizado, nas seguintes condições. **IMÓVEL:** RURAL, constituído de 4,73,29 ha de cultura de 3ª, situadas na Fazenda São José dos Talhados, Fazenda dos Folhados e Fazenda Córrego da Mata, lugares denominados Córrego da Mata e Cavaco, Distrito de Silvano, município de Patrocínio/MG. Av-6 – Consta que o imóvel situado na Fazenda São José dos Talhados, Fazenda dos Folhados e Fazenda Córrego da Mata, lugares denominados Córrego da Mata e Cavaco, passou a denominar-se: “Estância Nossa Senhora Aparecida”. Imóvel objeto da Matrícula CNM nº 058644.2.0060592-04, trasladada da matrícula nº 60.592 do Serviço de Registro de Imóveis de Patrocínio/MG. Dispensa-se a descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula anteriormente mencionada. Obs.: Em caso de imóvel ocupado, a desocupação correrá por conta do adquirente, nos termos do art. 30, caput e parágrafo único da Lei 9.514/97. **DATA DOS LEILÕES:** 1º Leilão: dia 01/10/2026, às 10:10 horas, e 2º Leilão dia 02/10/2026, às 10:10 horas. **LOCAL:** Av. Barão Homem de Melo, 2222 – Sala 402 – Estoril – CEP 30494-080 – Belo Horizonte/MG. **DEVEDORES FIDUCIANTES:** Conforme descritos na CCB nº 657180 de 11/11/2021. **CREDOR FIDUCIÁRIO:** Cooperativa de Crédito Coopacredi Ltda. - Sicoob Coopacredi – CNPJ/MF: 65.229.254/0001-21, sediada na Avenida Rui Barbosa, 163, Centro, Patrocínio/MG, Cep: 38740-036. **DO PAGAMENTO:** Além do pagamento à vista, a arrematação poderá ocorrer mediante financiamento a ser concedido pela própria CREDORA, observadas as condições estabelecidas neste Edital e normas internas aplicáveis à concessão de crédito:

(I) DA ENTRADA E COMISSÃO DO LEILOEIRO - Na hipótese de aquisição mediante financiamento, o ARREMATANTE deverá efetuar o pagamento à vista de valor correspondente a 20% (vinte por cento) do valor total da arrematação, bem como da comissão do LEILOEIRO, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, sendo a comissão devida separadamente e não integrando o valor financiado; **(II) DO SALDO FINANCIADO** - O saldo remanescente, correspondente a até 80% (oitenta por cento) do valor da arrematação, poderá ser financiado pela CREDORA em até 120 (cento e vinte) meses, sendo que as condições da operação, incluindo taxas, encargos e demais critérios financeiros, serão definidas no momento da análise de crédito, observada a política de crédito vigente da CREDORA. O financiamento poderá ser concedido por meio da linha de crédito imobiliário da CREDORA, observados os critérios de enquadramento, análise e aprovação de crédito aplicáveis à modalidade; **(III) DA PRÉ-APROVAÇÃO OBRIGATÓRIA DO CRÉDITO** - A possibilidade de pagamento mediante financiamento fica obrigatoriamente condicionada à prévia análise e aprovação de crédito pela CREDORA, a ser realizada antes da participação do interessado no leilão e da apresentação de qualquer lance que pressuponha pagamento financiado, cabendo exclusivamente ao interessado procurar previamente a CREDORA, dentro de prazo hábil anterior à realização do leilão, manifestar formalmente seu interesse na utilização da modalidade financiada e apresentar todos os documentos e informações que lhe forem solicitados para análise de sua capacidade financeira, cadastral e creditícia; **(IV) DA CONDIÇÃO PARA OFERTA DE LANCE FINANCIADO** - Somente estará autorizado a formular lance com utilização da modalidade de pagamento financiado o interessado que tenha obtido, previamente à realização do leilão, a correspondente aprovação ou pré-aprovação de crédito pela CREDORA, nos limites e condições por ela estabelecidos; **(V) DA FORMALIZAÇÃO DO FINANCIAMENTO** - Sendo vencedor o lance apresentado por interessado previamente aprovado para utilização da modalidade financiada, a arrematação ficará sujeita à formalização dos instrumentos jurídicos e creditícios exigidos pela CREDORA, inclusive contrato ou instrumento de financiamento e constituição das garantias aplicáveis à operação, devendo o ARREMATANTE fornecer e assinar todos os documentos necessários à sua formalização. Os pagamentos, integral ou sinal mínimo de 20% da arrematação e a comissão da leiloeira, deverão ser realizados em até 24 horas, mediante depósito via TED, na conta do comitente vendedor, qual seja Banco 756, Agência 0001, Conta 315500003-1 e a comissão diretamente na conta da leiloeira, a ser informada no ato da arrematação. **DOS VALORES:** 1º Leilão: R\$ 158.046,20 (Cento e cinquenta e oito mil e quarenta e seis reais e vinte centavos) 2º leilão: R\$ 123.374,60 (Cento e vinte e três mil, trezentos e setenta e quatro reais e sessenta centavos.), calculados na forma do art. 26, §1º e art. 27, parágrafos 1º, 2º e 3º da Lei nº 9.514/97. Os valores estão atualizados até a presente data podendo sofrer alterações na ocasião do leilão. **COMISSÃO DO LEILOEIRO:** Caberá ao arrematante, o pagamento da comissão do leiloeiro, no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, a ser paga à vista, no ato do leilão, cuja obrigação se estenderá, inclusive, ao(s) devedor(es) fiduciante(s), na forma da lei. **DO LEILÃO ONLINE:** O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) das datas, horários e local de realização dos leilões para, no caso de interesse, exercer(em) o direito de preferência na aquisição do imóvel, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, na forma estabelecida no parágrafo 2º-B do artigo 27, da Lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465/2017. Os interessados em participar do leilão de modo on-line, deverão cadastrar-se no site www.francoleiloes.com.br e se habilitar acessando a opção “Habilite-se”, com antecedência de 01 hora, antes do início do leilão de modo on-line, juntamente com os documentos de identificação, inclusive do representante legal, quando se tratar de pessoa jurídica, com exceção do(s) devedor(es) fiduciante(s), que poderá(ão) adquirir o imóvel preferencialmente em 1º ou 2º leilão, caso não ocorra o arremate no primeiro, na forma do parágrafo 2º-B, do artigo 27 da Lei 9.514/97, devendo apresentar manifestação formal do interesse no exercício da preferência, antes da

arrematação em leilão. **OBSERVAÇÕES:** O arrematante será responsável pelas providências de desocupação do imóvel, nos termos do art. 30, caput e parágrafo único da Lei 9.514/97. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontram física e documentalmente, em caráter “ad corpus”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o arrematante não terá direito a exigir do VENDEDOR nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária, nem alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades e averbações que constarem na matrícula, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização, devendo as condições de cada imóvel ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados. Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, foro e laudêmio, quando for o caso, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc. Todos os tributos, despesas de utilização e demais encargos, incidentes sobre o imóvel em questão, inclusive encargos condominiais, taxas municipais após a data da efetivação da arrematação são de responsabilidade exclusiva do arrematante. **A concretização da Arrematação será exclusivamente via Auto de Arrematação. Sendo a transferência da propriedade do imóvel feita por meio de Escritura Pública de Compra e Venda. Prazo de Até 90 dias da formalização da arrematação. O arrematante será responsável por realizar a devida due diligence no imóvel de seu interesse para obter informações sobre eventuais ações, ainda que não descritas neste edital.** Caso ao final da ação judicial relativa ao imóvel arrematado, distribuída antes ou depois da arrematação, seja invalidada a consolidação da propriedade, e/ou os leilões públicos promovidos pelo vendedor e/ou a adjudicação em favor do vendedor, a arrematação será automaticamente rescindida, após o trânsito em julgado da ação, sendo devolvido o valor recebido pela venda, incluída a comissão do leiloeiro e os valores comprovadamente despendidos pelo arrematante à título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária. **A mera existência de ação judicial ou decisão judicial não transitada em julgado, não enseja ao arrematante o direito à desistência da arrematação.** O arrematante presente pagará no ato o preço total da arrematação e a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor de arremate, exclusivamente por meio de TED. O proponente vencedor por meio de lance on-line, terá prazo de 24 horas, depois de comunicado expressamente do êxito do lance, para efetuar o pagamento, exclusivamente por meio de TED, da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme edital. O não pagamento dos valores de arrematação, bem como da comissão do(a) Leiloeiro(a), no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contadas da arrematação, configurará desistência ou arrependimento por parte do(a) arrematante, ficando este(a) obrigado(a) a pagar o valor da comissão devida o(a) Leiloeiro(a) (5% - cinco por cento), sobre o valor da arrematação, perdendo a favor do Vendedor o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas por este. Poderá o (a) Leiloeiro(a) emitir título de crédito 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. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo arrematante de todas as condições estipuladas neste edital. 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. Maiores informações: (31)3360-4030 ou pelo email: contato@francoleiloes.com.br.

Patrocínio/MG, 31/08/2026- TERMO DE AUTORIZAÇÃO – Declaramos que o presente edital contempla todas as informações e dados passados ao leiloeiro, inclusive no que tange a valores, descrições e indicação de eventuais ônus e gravames incidentes sobre o imóvel.