

LEILÃO EXTRAJUDICIAL PARTICULAR

Os horários mencionados sempre se referem ao horário de Brasília/DF

EDITAL DE LEILÃO

MOUZAR BASTON FILHO, Leiloeiro Público Oficial inscrito na JUCESP nº 821, com escritório na Avenida Paulo VI, nº 612, Residencial Paraíso, na cidade de Franca/SP, CEP: 14403-143, devidamente autorizado pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO SICOOB 3 COLINAS**, inscrita no CNPJ sob nº 04.013.172/0001-50, com sede na Avenida Paulo VI, nº 733, Jardim Alvorada, CEP: 14403-138, em Franca/SP, nos termos do presente Edital de Leilão levará a **PÚBLICO O LEILÃO** na modalidade Eletrônica (*online*), através do *website* www.bastonleiloes.com.br, com o **LEILÃO** encerrando-se no dia **09 DE JULHO DE 2026, às 14:00 horas (horário de Brasília)**, lances que serão recebidos na qualidade de **CONDICIONAL**, ficando a critério exclusivo do **VENDEDOR** seu aceite e consequente homologação, com prazo máximo de resposta de 2 (dois) dias úteis, do seguinte imóvel abaixo descrito:

Uma gleba de terras, situada na Fazenda Velha, lugar denominado Fazendinha, localizada no município de Perdizes/MG, com área total de 97,32 hectares, conforme confrontações descritas na presente matrículas. Código do Imóvel Rural: 999.938.847.990-3. CCIR: 75461019258. NIRF: 1.428.374-3. CAR sob o nº MG-3149804-3CA7.67BE.EBE5.4D96.B807.41CD.C4C7.4072. Este bem imóvel está matriculado sob o nº 16.024, registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG.

Lance inicial a partir de **R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)**.

VISITAÇÃO: O bem imóvel poderá ser visitado mediante prévio agendamento pelos interessados. Os agendamentos poderão ser realizados através do e-mail sac.bastonleiloes@gmail.com ou por meio do nosso canal de atendimento do Leiloeiro 0800 942 1316.

OBSERVAÇÕES:

- 1) O imóvel está desocupado.
- 2) O leilão será realizado na modalidade eletrônica, *online*, somente, não sendo permitida qualquer outra forma de apresentar lances ou propostas, as quais serão inseridas no sistema de maneira digital;
- 3) Todos os horários previstos no presente Edital, constantes do *website* do Leiloeiro, catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação, são considerados o horário oficial de Brasília/DF;
- 4) A partir da publicação do presente Edital, em resumo, será possível a oferta de lances no *website* do leiloeiro, esta publicação poderá se dar apenas na rede mundial de computadores (*internet*), nos termos do artigo 887 do CPC, sem necessidade de publicação em jornais impressos;
- 5) As propostas apresentadas serão recebidas na modalidade de lance condicional, ficando sua eficácia condicionada à aceitação expressa pela Cooperativa, a qual terá o prazo máximo de 2 (dois) dias úteis para manifestação.

CONDIÇÕES GERAIS:

1. PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO



0800 942 1316

sac@bastonleiloes.com.br

www.bastonleiloes.com.br

1.1. Para participação no leilão na modalidade eletrônica (*online*), será necessária habilitação prévia, que se dará diretamente no *website* do leiloeiro www.bastonleiloes.com.br, até 01 horas antes da realização do leilão. Contudo não responderá o COMITENTE/PROPRIETÁRIO, nem o LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação eletrônica, podendo o certame ser suspenso caso seja detectada qualquer anomalia técnica, que será devidamente informada e reduzida a termo, ficando automaticamente prorrogado o encerramento do leilão para o mesmo horário do dia imediatamente subsequente, desde que superadas as anomalias técnicas.

1.2. Para participação na modalidade eletrônica (*online*) no leilão, os licitantes interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no site do leiloeiro www.bastonleiloes.com.br, enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido *website* para obtenção de “login” e “senha”, que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições do presente Edital. O licitante interessado que efetuar o cadastramento no *website* do Leiloeiro deve ser capaz, possuir legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes do presente Edital. O “login” e senha que dá acesso identificado para participar do leilão e é fornecido pelo Leiloeiro sob exclusiva responsabilidade do licitante interessado, submete-o integralmente às Condições de Venda e Pagamento dispostas no presente Edital. O leilão será transmitido pela rede mundial de computadores (*internet*) na página do Leiloeiro acima mencionada, acessível ao público em geral. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do apregoamento serão apresentados *ON LINE* no mesmo sistema, garantida a igualdade de participação entre os licitantes e não garantem direitos ao proponente em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de *internet* ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevistos e intempéries são assumidos inteiramente pelos licitantes optantes da modalidade eletrônica, não sendo cabível qualquer reclamação ao COMITENTE/PROPRIETÁRIO ou ao LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL.

1.3. No ato da arrematação (efetivado o lance condicional), ou em 48 horas contados da data de realização do leilão, o COMPRADOR deverá fornecer cópia autenticada dos seguintes documentos: i) se pessoa física: (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência (conta de luz, água, telefone ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada. ii) se pessoa jurídica: (a) CNPJ; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is) (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.

1.3.1. O COMITENTE/PROPRIETÁRIO está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998. Desta forma, o COMPRADOR, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral,



0800 942 1316

sac@bastonleiloes.com.br

www.bastonleiloes.com.br

obrigando-se ainda a informar ao COMITENTE/PROPRIETÁRIO, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

1.3.2. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir o imóvel se emancipado ou assistido-representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

1.3.3. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

1.3.4. Outros documentos poderão ser solicitados pelo COMITENTE/PROPRIETÁRIO para fins de análise cadastral e concretização da transação.

1.4. O COMPRADOR não poderá desistir da compra do imóvel. Ocorrendo a sustação dos cheques emitidos pelo COMPRADOR ou a devolução por insuficiência de fundos, o COMPRADOR ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da proposta, a título de perdas e danos.

Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o COMPRADOR perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

1.5. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR da referida minuta e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

1.6. O comitente, antes do encerramento do leilão, estando este em andamento, pode determinar o cancelamento do leilão a qualquer instante, sem quaisquer custos adicionais. Contudo fica obrigado a respeitar seu resultado caso não exerça este direito antes do encerramento de cada leilão e caso este tenha recebido lance válido.

2. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

2.1. No prazo imprerível de 24 (vinte e quatro) horas, contados da aceitação da arrematação, o COMPRADOR pagará ao COMITENTE/PROPRIETÁRIO, à vista, a importância equivalente ao valor do lance vencedor, acrescido de 5% (cinco por cento) relativo à comissão do leiloeiro, em depósitos separados, TED's ou PIX em conta corrente indicadas pelo COMITENTE/PROPRIETÁRIO e pelo LEILOEIRO e/ou boletos bancários, à critério do COMPRADOR, que deverá informar no ato da arrematação o meio escolhido para efetuar o pagamento.

2.2. É permitida a utilização de cartas de crédito, desde que estas sejam à vista, para adquirir imóvel no leilão, podendo inclusive os interessados apresentar propostas condicionais ao COMITENTE/PROPRIETÁRIO para financiamento a fim de adquirir o(s) bem(ns) imóvel(is) do presente LEILÃO. Propostas estas sujeitas às regras, prazos e condições estabelecidos pelo COMITENTE/PROPRIETÁRIO.

2.3. O COMPRADOR que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos e/ou pagamentos, poderá ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal), e, também por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do leiloeiro.

2.4. Poderão ser recebidas propostas parceladas para a aquisição do bem imóvel, mediante análise e aprovação exclusiva do COMITENTE/PROPRIETÁRIO.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

3.1. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “ad corpus” – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação,



0800 942 1316

sac@bastonleiloes.com.br

www.bastonleiloes.com.br

abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente.

3.2. O imóvel(is) será vendido no estado em que se encontra físico e documentalmente, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel(is) estarão descritas neste edital e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados, estando liberada visitas mediante agendamento prévio (item visitas).

4. RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR:

4.1. Cabe ao ARREMATANTE obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

4.2. Os débitos de tributos e despesas de qualquer natureza, anteriores à venda da Propriedade serão de responsabilidade do COMITENTE/VENDEDOR, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, sem direito a ressarcimento, até a data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra.

4.3. Existindo ações judiciais relativas ao imóvel(is) em que o COMITENTE/PROPRIETÁRIO figura como réu anteriores a data da arrematação, o ARREMATANTE poderá integrar a lide como terceiro interessado.

4.4. O ARREMATANTE é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas de qualquer natureza, que incidam sobre os imóvel(is) desde a data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas os imóvel(is), inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre os imóvel(is) ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de ITRs, foros, laudêmios, 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;

(c) 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/PROPRIETÁRIO ou de seus antecessores.

4.5. Caso o COMITENTE/PROPRIETÁRIO incorra em despesas que sejam de responsabilidade do ARREMATANTE, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo COMITENTE/PROPRIETÁRIO, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo COMITENTE/VENDEDOR até a do efetivo ressarcimento pelo ARREMATANTE, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

4.6. A posse direta será transmitida ao ARREMATANTE logo após a lavratura da Escritura Pública de Compra e venda, mediante comprovação do pagamento.

5. FORMALIZAÇÃO DA VENDA:

5.1. Será celebrada pelo COMITENTE/PROPRIETÁRIO e ARREMATANTE Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 30 (trinta) dias. Após a lavratura da escritura e a efetiva transferência da propriedade, o ARREMATANTE ficará responsável, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, por promover, às suas expensas, todas as alterações, atualizações e regularizações cadastrais do imóvel perante os órgãos públicos competentes, inclusive INCRA, Receita Federal, CAR, CCIR, CIB/NIRF e demais cadastros rurais, ambientais e fiscais que se fizerem necessários.

5.2. Não ocorrendo a assinatura da escritura pública de venda e compra por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá o COMITENTE/PROPRIETÁRIO, a seu



0800 942 1316

sac@bastonleiloes.com.br

www.bastonleiloes.com.br

exclusivo critério, considerar cancelada a arrematação, procedendo-se à devolução dos valores nominais pagos pelo ARREMATANTE, deduzidos o valor pago a título de impostos, taxas, comissão do leiloeiro e multa compensatória equivalente a 30% (trinta por cento) sobre o valor total da arrematação, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial ou formalização de acordo, sendo referida devolução realizada mediante crédito em conta corrente de titularidade do ARREMATANTE, ocasião em que o negócio será considerado rescindido, com a consequente perda de quaisquer direitos sobre o imóvel, ficando estes liberados para nova venda.

5.3. O prazo referido no item 5.1 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do COMITENTE/PROPRIETÁRIO, até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do ARREMATANTE, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção dos novos documentos.

5.4. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel 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 do imóvel com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

5.5. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o ARREMATANTE deverá apresentar ao COMITENTE/PROPRIETÁRIO, 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/PROPRIETÁRIO.

6. EVICÇÃO DE DIREITO:

6.1. Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do COMITENTE/PROPRIETÁRIO, este responderá pela evicção de direito. A responsabilidade do COMITENTE/PROPRIETÁRIO pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor pago pela aquisição do imóvel(is); (ii) das despesas relativas à formalização da escritura e registro; (iii) das despesas condominiais e tributos pagos pelo ARREMATANTE relativos a período posterior à data da arrematação;

6.2. Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física).

6.3. Não é conferido ao ARREMATANTE o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no os imóvel(is) após a data da aquisição, em relação as quais o ARREMATANTE não poderá exercer o direito de retenção.

7. DESISTÊNCIA E DESCUMPRIMENTO:

7.1. Antes da data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo COMITENTE/PROPRIETÁRIO, nas seguintes hipóteses: a) por impossibilidade documental, b) 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, ou c) 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 (excluindo-se a comissão do leiloeiro e incluindo-se impostos e taxas), devidamente atualizada pelos mesmos índices aplicados às



0800 942 1316

sac@bastonleiloes.com.br

www.bastonleiloes.com.br

cadernetas de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

7.2. Sobrevindo decisão judicial que determina a suspensão ou cancelamento do leilão do imóvel após arrematação e até a lavratura da escritura de Venda e Compra, a pedido do ARREMATANTE, a arrematação poderá ser cancelada e o COMITENTE/PROPRIETÁRIO ficará limitado apenas à devolução do valor do preço pago pelo ARREMATANTE. Esses valores serão atualizados monetariamente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança.

A devolução dos valores será feita por meio de crédito em conta corrente de titularidade do ARREMATANTE.

7.3. Não cumprida a obrigação no prazo acima indicado, o COMITENTE/PROPRIETÁRIO poderá considerar o negócio terminado e o ARREMATANTE perderá todos os direitos relativos ao imóvel, ficando esse liberado para nova venda.

7.4. Na hipótese de cancelamento da venda, nas condições do item 7, o ARREMATANTE arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 20% (vinte por cento) do montante até então pago à título de sinal ao COMITENTE/PROPRIETÁRIO, atualizado desde a data da resolução até a do pagamento da multa de acordo com a variação dos índices das cadernetas de poupança.

7.5. Caso o ARREMATANTE não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto ao LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL, o COMITENTE/PROPRIETÁRIO procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do ARREMATANTE ou consignação de pagamento.

8. RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL:

8.1. Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o ARREMATANTE deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel ao COMITENTE/PROPRIETÁRIO. O imóvel deverão ser restituídos em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo ARREMATANTE devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas.

8.2. A não restituição o imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o ARREMATANTE, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal ao COMITENTE/PROPRIETÁRIO, a título de arrendamento, do equivalente a 2% (dois por cento) do lance mínimo do imóvel (is), devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS:

9.1. O não exercício, pelo COMITENTE/PROPRIETÁRIO, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

9.2. Fica eleito o Foro da Comarca de Franca/SP, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

MOUZAR BASTON FILHO
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
JUCESP nº 821



0800 942 1316

sac@bastonleiloes.com.br

www.bastonleiloes.com.br