

EDITAL DO LEILÃO | EXTRAJUDICIAL DE BENS IMÓVEIS

O Leiloeiro Oficial Sr. **MAURÍCIO JOSÉ DE SOUSA COSTA**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº **1296**, autorizado pela **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDIMOTA – SICOOB CREDIMOTA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob nº66.788.142/0001-73, realizará, leilão **PRIMEIRA e SEGUNDA PRAÇA**, online, através do site www.mjleiloes.com.br, (MJ LEILÕES) com endereço a Av. São Paulo nº199 – Jd Nova Veneza – Sumaré SP, nos termos da Cédula de Crédito Bancária nº**632030 e aditivos**, firmado em 21/02/2024 emitida em Assis/SP, Fiduciante(s)/Emitentes: **Jose Domingos de Lima**, CPF: 015.182.508-40, Endereço: Fazenda Lageado - s/n - Área Rural - Platina - SP - CEP: 19990-000, **Cassiana Gonçalves Domingos de Lima**, CPF: 167.446.388-07, Endereço: Fazenda Lageado, S/N, Platina/SP – CEP: 19990-000, **Elizeu Domingos de Lima**, CPF: 793.303.638-49, Endereço: Fazenda Esperança, S/N, Platina/SP – CEP: 19990-000, **Meire Celeste da Rocha Domingos**, CPF: 213.278.448-50, Endereço: Fazenda Esperança, S/N, Platina/SP – CEP: 19990-000.

O leilão do bem imóvel abaixo descrito, obedecida às condições de pagamento e as regras a seguir.

1- DAS DATAS E HORÁRIOS DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO

1.1 - **1º PRAÇA**; A ser realizada em **17/09/2026 às 15h00. VALOR R\$3.824.078,20** (três milhões, oitocentos e vinte e quatro mil, setenta e oito reais e vinte centavos).

1.2 - **2º PRAÇA**; caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **25/09/2026 às 15h00**, no mesmo local, com lance mínimo igual ou superior à **R\$ 3.610.371,31**, (três milhões, seiscentos e dez mil, trezentos e setenta e um reais e trinta e um centavos) – nos termos do art. 27, §2º da Lei 9.514/97).

Local: Online por meio da plataforma Mj Leilões, site www.mjleiloes.com.br.

2 – DO OBJETO

2.1 – **Leilão Público Extrajudicial** com objetivo de **Alienação de Bens Imóveis**, conforme descrito a seguir neste Edital, com base na Lei nº 9.514/97 com as alterações introduzidas pela Lei 14.711/23, de bens imóveis.

3 – DO IMÓVEL OBJETO DO LEILÃO

3.1. **IMÓVEL:** Uma área de terras com **36,1496 hectares**, situada no lugar denominado Córrego Bebedouro, na **FAZENDA PARI VEADO**, no município de **Platina/SP**, comarca de **Palmital/SP**, com a seguinte descrição de perímetros, metragens, divisas e confrontações: *Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice SPST-M-2173, de coordenadas Longitude -50°10'10,408", Latitude -22°37'09,722", Altitude 503,675 metros; deste, segue confrontando com a propriedade da Fazenda Esperança Gleba F (matrícula n.º 26.659 - CRI de Palmital/SP), com azimuth e distância de: 133°04' e 1.245,75 metros, até o vértice SPST-M-2175, de coordenadas Longitude -50°09'38,545", Latitude -22°37'37,378", Altitude 505,816 metros; deste, segue confrontando com*

www.mjleiloes.com.br

19-3199-0036 / 19-99494-5068 / contato@mjleiloes.com.br

Av. São Paulo, 199 – Jd. Nova Veneza – Sumaré SP CEP: 13177-000

a propriedade do Sítio São João (matrícula n.º 21.887 – CRI de Palmital/SP), com os seguintes azimutes e distâncias: 201°28' e 123,6 metros, até o vértice AW5-M-1113, de coordenadas Longitude -50°09'40,129", Latitude -22°37'41,117", Altitude 491,21 metros; 201°14' e 2,84 metros, até o vértice AW5-V-5234, de coordenadas Longitude -50°09'40,165", Latitude -22°37'41,203", Altitude 491,21 metros; deste, segue pela faixa de domínio do Município de Platina (Estrada Municipal PLN-446, faixa de domínio de 10 metros), com os seguintes azimutes e distâncias: 298°34' e 612,45 metros, até o vértice AW5-V-5235, de coordenadas Longitude -50°09'58,999", Latitude -22°37'31,682", Altitude 479,38 metros; 298°58' e 354,71 metros, até o vértice AW5-V-5236, de coordenadas Longitude -50°10'09,865", Latitude -22°37'26,097", Altitude 474,54 metros; 301°53' e 369,46 metros, até o vértice AW5-V-5237, de coordenadas Longitude -50°10'20,848", Latitude -22°37'19,751", Altitude 475,95 metros; deste, segue confrontando com a propriedade da Fazenda Esperança (matrícula n.º 25.468 – CRI de Palmital/SP), com azimute e distância de: 44°01' e 429,05 metros, até o vértice SPST-M-2173, de coordenadas Longitude -50°10'10,408", Latitude -22°37'09,722", Altitude 503,675 metros, vértice inicial da descrição deste perímetro. **BENFEITORIAS:** Duas casas e dois barracões de tábuas, cobertos com telhas e cercas de arame farpado. **NOME DA PROPRIEDADE:** Fazenda Esperança.

3.2. CADASTROS E REGISTROS IMOBILIÁRIOS:

- **Matrícula:** n.º 26.657 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palmital/SP.
- **Cadastro INCRA:** n.º 627.143.002.658-0.
- **Receita Federal (NIRF):** 0.730.392-0.
- **CAR (SICAR):** 35397070261644.
- **Certificação Georreferenciada INCRA:** n.º c96e0ced-f9c8-4b4d-a3ce-a00095cf127c.

3.3. ÔNUS E CONDIÇÕES NA MATRÍCULA:

a) **AV.01/26.657 (Existência de Penhor):** Penhor agrícola averbado devidamente sob o n.º 38.347 do Livro 3 Auxiliar.

b) **AV.05/26.657 (Distribuição de Ação de Execução):** Ação de Execução de Título Extrajudicial n.º 1004226-45.2024.8.26.0081 da 1ª Vara do Foro de Adamantina/SP, movida por Cooperativa Agrícola Mista de Adamantina contra os antigos devedores fiduciários.

c) **AV.06/26.657 (Consolidação de Propriedade):** Propriedade plena consolidada em nome da credora Sicoob Credimota.

3.4. SITUAÇÃO DA POSSE:

O imóvel será vendido no estado de ocupação/conservação em que se encontra (*ad corpus*), ficando a cargo e ônus do arrematante as providências de desocupação e imissão na posse do bem, caso necessário.

4 - CRITÉRIO DE JULGAMENTO

4.1- Arrematação em 1ª praça - Critério **de maior lance**, desde que igual ou superior ao valor da avaliação, conforme o disposto na Lei 9.514/97 e suas alterações introduzidas pela Lei 14.711/23.

4.2- Arrematação em 2ª praça - Critério de **maior lance**, desde que igual ou superior ao valor da dívida e demais encargos e custos, conforme o disposto na Lei 9.514/97, e suas alterações introduzidas pela Lei 14.711/23.

4.3 - Em ambos os casos será acrescido comissão do leiloeiro no importe de 5% (cinco por cento), sobre o lance vencedor.

4.4 - As fotos dos bens disponibilizadas no site do LEILOEIRO, bem como as imagens e vídeos que serão exibidos por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, visando oferecer conforto aos interessados. No entanto, a manifestação de interesse na compra do imóvel, **deve-se dar mediante prévia visitação física ao imóvel, quando disponível tal diligência**, ou mediante a concordância com a visualização do imóvel apenas pelas imagens e vídeos exibidos e análise das documentações do imóvel, momento em que serão cumpridos todos os termos e condições pelo ARREMATANTE.

5 - COMANDO DO LEILÃO

5.1 – Leiloeiro responsável pela condução e execução do Leilão, Sr. Mauricio José de Sousa Costa, com inscrição na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº1296.

6 - COMO SE HABILITAR PARA PARTICIPAR DO LEILÃO

a) os interessados em participar do Leilão deverão se cadastrar primeiramente no site do Leiloeiro.

b) Aceitar os termos e condições, gerar “login e senha” de acesso e em seguida anexar os documentos necessário.

c) Pessoa física;

- Documentos de identificação (CPF, RG ou CNH Carteira Nacional de Habilitação)
- Comprovante de endereço (atualizado)
- Documentos de identificação do cônjuge quando necessário.

d) Pessoa Jurídica;

- Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria
- Comprovante de residência (atualizado)
- Cartão do CNPJ
- Documentos de identificação pessoal do representante legal da empresa, RG, CPF, CNH ou EQUIVALENTE.

e) em caso de representante, será necessária a apresentação de **procuração (firma reconhecida por autenticidade ou digital).**

f) Os documentos podem ser enviados ao leiloeiro de acordo com as instruções fornecidas no site, por e-mail contato@mjleiloes.com.br ou WhatsApp 19 99494 5068.

7 - COMO PARTICIPAR DO LEILÃO

7.1. Serão aceitos lances via INTERNET, com participação On-line dos interessados, por acesso identificado e fornecido por exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por intermédio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de Leilão. Para acompanhar o Leilão e participar On-line, os interessados devem efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances consoante as disposições do edital.

7.2 – A MJ LEILÕES, por meio de seu Leiloeiro Oficial, **Sr. Mauricio José de Sousa Costa, JUCESP 1296**, não se responsabiliza por eventuais danos ou prejuízos que os usuários possam sofrer em razão de problemas técnicos, operacionais ou falhas na conexão que impeçam a participação no leilão. Isso ocorre porque os serviços de acesso à Internet são fornecidos por terceiros, não cabendo qualquer reclamação a esse respeito.

7.3 – Será necessária apresentação pelo interessado dos documentos listados nos subitens **(c) ou (d)** do item **6**. Essenciais para a participação no leilão.

7.4 – A não apresentação dos documentos especificados neste edital, implicará na imediata desqualificação do interessado para participação no leilão, em qualquer das modalidades aqui previstas.

7.5 - O Leiloeiro a qualquer momento poderá solicitar documentação complementar para os habilitados, a seu critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do (a) interessado (a) ou outro fato fortuito.

7.6 – O encerramento do lote será regido por cronômetro regressivo de 2 (dois) minutos. Sobrevindo lance nos 2 (dois) minutos finais antecedentes ao término do lote, o tempo será prorrogado automaticamente por mais 2 (dois) minutos, e assim sucessivamente. A disputa encerrar-se-á quando decorrerem 2 (dois) minutos contínuos sem o recebimento de novos lances.

7.7 - Na sucessão de lances, a diferença dos valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início do pregão de cada lote, podendo ser alterado os valores de incremento no transcorrer do pregão pelo Leiloeiro.

7.8 - O encerramento será LOTE a LOTE com duração de 2 (dois) minutos para cada lote ofertado.

7.9 - O imóvel será vendido a quem ofertar o maior lance, em moeda corrente nacional, desde que igual ou superior ao valor mínimo determinado no item 1, deste edital.

7.10 - Caberá ao ARREMATANTE a conferência de quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes na matrícula dos imóveis, podendo até mesmo,

solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro, através dos telefones: 19 - 3199-0036, 19 – 99494-5068 whatsapp ou via e-mail: contato@mjleiloes.com.br.

7.11 - Será elaborada a Ata do Leilão contendo informações sobre o imóvel, o valor do lance vencedor, o valor pago no ato do leilão e os dados do arrematante, bem como outros acontecimentos relevantes, sendo assinada somente pelo Leiloeiro Oficial.

8 - FORMALIZAÇÃO DA VENDA E PAGAMENTO

8.1 - Obrigatoriamente caberá ao ARREMATANTE o pagamento de 5% (cinco por cento) de comissão para o Leiloeiro sobre o valor do arremate conforme preceitua o Art. 24, Parágrafo Único do Decreto 21.981 de 19 de outubro de 1932, em conta própria do Leiloeiro Oficial a ser informada após a realização do leilão por meio de LOGIN de acesso do arrematante na plataforma da Mj Leilões. Valor este que não compõe o valor do lance ofertado.

8.2 - Finalizado o Leilão, o arrematante será comunicado pelo Leiloeiro para dentro de 48 (quarenta e oito horas) seja:

- a) Paga a comissão do leiloeiro integral no valor de 5% (cinco por cento) do valor do arremate.
- b) As arrematações deverão ser efetuadas exclusivamente na modalidade à vista, vedado o parcelamento, observados os prazos do subitem 8.2.
- c) No período de até 60 (sessenta) dias, ocorrerá a assinatura de Escritura Pública para o nome do Arrematante; A contar da confirmação do pagamento.
- d) O ARREMATANTE deverá apresentar após a realização do pagamento os comprovantes de pagamento do valor do Arremate e da comissão integral do leiloeiro, e todos os documentos necessários para confecção da Ata e Auto de Arrematação, em virtude de que a não apresentação poderá a exclusivo critério do Leiloeiro desclassificar o seu lance e a venda ser realizada ao 2º ou 3º colocados, além de incorrer as penalidades constantes deste edital.
- e) O arrematante deverá efetivar o pagamento do valor integral do imóvel arrematado diretamente ao **Comitente Vendedor**, enquanto a comissão devida ao Leiloeiro Oficial, estabelecida em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, deverá ser depositada em sua conta bancária pessoal. Ambas as quitações deverão ser realizadas por meio de boleto bancário ou transferência para as contas específicas que serão formalmente indicadas pelo Leiloeiro após o encerramento do leilão.
- f). Somente após o pagamento do bem arrematado, da comissão do Leiloeiro Oficial será expedido Auto de Arrematação para o Imóvel Arrematado, documento necessário para que o Registro de Imóvel proceda a devida averbação do bem arrematado ao arrematante.

8.3 - O imóvel poderá receber proposta somente vista.

8.4 - Será outorgada a Escritura de Venda e Compra em até 60 (sessenta) dias, todas as despesas com lavratura de Escritura Pública, certidões e outros documentos úteis e necessários para confecção de Escritura Pública serão de inteira responsabilidade do ARREMATANTE.

8.5 - Na ocasião da assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares não seja efetuado por culpa do ARREMATANTE, poderá ocorrer a critério do COMITENTE VENDEDOR o

www.mjleiloes.com.br

19-3199-0036 / 19-99494-5068 / contato@mjleiloes.com.br

Av. São Paulo, 199 - Jd. Nova Veneza - Sumaré SP CEP: 13177-000

cancelamento da arrematação com a devolução de 70% (setenta por cento) dos valores pagos pela compra do imóvel. Os impostos, taxas e a comissão do Leiloeiro no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação ficarão retidos como penalidade de multa, independentemente de qualquer notificação, interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo.

8.6 - Outorgado o Instrumento Público ou Particular de Venda e Compra, os ARREMATANTES deverão apresentar ao Leiloeiro Oficial ou sua equipe, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da respectiva assinatura, o documento devidamente registrado na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis competente. Esse prazo poderá ser prorrogado em caso de pendências documentais do COMITENTE VENDEDOR/IMÓVEL/ARREMATANTE. Além disso, os ARREMATANTES deverão efetuar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos Competentes.

8.7 - Serão de responsabilidade do ARREMATANTE as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado tais como; imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), taxas, alvarás, certidões de qualquer natureza, avaliações, certidões pessoais em nome do COMITENTE VENDEDOR, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio se houver e obtenção de certidões.

8.8 - Será de exclusiva responsabilidade do COMITENTE VENDEDOR eventuais débitos existentes e constatados sobre o imóvel até a data do leilão.

8.9 - Na hipótese do devedor fiduciante exercer, nos termos do § 2º B do art. 27 da Lei 9.514/97, seu direito de preferência, ficará responsável pelo pagamento, além do valor da dívida e das despesas previstas no referido dispositivo legal, também da taxa de comissão do Leiloeiro no importe de (5% sobre o valor da dívida), à qual fará jus o leiloeiro, a partir da publicação do edital.

9 - VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS” E CONFORME O ESTADO FÍSICO QUE SE ENCONTRA O IMÓVEL.

9.1 - O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” conforme estado físico em que se encontra, ou seja, os ARREMATANTES adquirem o imóvel como se mostra na totalidade, independentemente de suas exatas limitações, sejam elas quais forem, não podendo exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado se for o caso, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontra, localização do bem, 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.

10 - PENALIDADES

10.1 – Caso o arrematante não efetue o pagamento dos valores da arrematação, proveniente do Leilão, valor do bem, comissão do Leiloeiro ou envio de documentação necessária, nos prazos estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do ARREMATANTE, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro 5% (cinco por cento) e perderá a favor do COMITENTE VENDEDOR o valor correspondente a 10% (dez por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas.

www.mjleiloes.com.br

19-3199-0036 / 19-99494-5068 / contato@mjleiloes.com.br

Av. São Paulo, 199 - Jd. Nova Veneza - Sumaré SP CEP: 13177-000

10.2 - Considera-se, tal conduta como fraude e por consequência, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da MJ LEILÕES e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos. Conforme determina no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

11. DAS PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

11.1 Os ARREMATANTES ficam informados das ações judiciais relacionadas aos imóveis, das quais o COMITENTE VENDEDOR tenha tomado conhecimento até o momento da publicação deste Edital. No entanto, ressalta-se que é de responsabilidade exclusiva dos ARREMATANTES realizar a devida consulta (auditoria) sobre o imóvel de seu interesse, inclusive para obter informações sobre a existência de ações judiciais que não estejam descritas neste edital.

11.2 A mera existência de ação judicial ou decisão judicial não transitada em julgado, não descritas neste Edital, não enseja aos ARREMATANTES o direito à desistência da arrematação.

11.3 Os ARREMATANTES declaram-se cientes de que a desocupação do imóvel e das medidas judiciais pertinentes deverão ser por eles integralmente custeadas e acompanhadas, não tendo o COMITENTE VENDEDOR qualquer responsabilidade pelo insucesso de tais medidas, inclusive nos casos de eventual vício ou má condução dos processos de imissão na posse já em curso, nos quais os ARREMATANTES substituírem o COMITENTE VENDEDOR no polo ativo da ação em trâmite contra os antigos devedores fiduciários.

12 - DISPOSIÇÃO GERAIS

12.1 A responsabilidade do COMITENTE VENDEDOR pela Evicção de Direito, se limita à devolução, quando aplicável: **(a)** do valor pago pela aquisição do imóvel; **(b)** das despesas relativas à formalização da escritura e registro; **(c)** das despesas condominiais (se houver), tributos/taxas pagas pelo COMPRADOR/ARREMATANTE, relativos ao período posterior à data da arrematação.

12.2 Referente os valores, serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança a partir do dia do desembolso do ARREMATANTE até a data da restituição, não sendo atribuído o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, tampouco por benfeitorias introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá pleitear direito de retenção do imóvel.

12.3 Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, caracteriza aceitação plena pelos ARREMATANTES 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 n.º 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, assim como a Lei 9.514/97 e suas alterações.

12.4 Houve intimação dos antigos devedores fiduciários para purga da mora, nos termos do art. 26 da Lei n.º 9.514/97 e suas alterações introduzidas na Lei 14.711/2023, tendo sido igualmente cumprido todo o procedimento de execução extrajudicial legalmente previsto, que culminou com a consolidação do imóvel descrito no item 2 deste Edital.

12.5 INTIMAÇÃO: Por intermédio do presente edital, ficam devidamente intimados, da data, local e condições dos leilões, os devedores/fiduciários já qualificados no presente edital.

www.mjleiloes.com.br

19-3199-0036 / 19-99494-5068 / contato@mjleiloes.com.br

Av. São Paulo, 199 - Jd. Nova Veneza - Sumaré SP CEP: 13177-000

12.6 fica eleito o Foro da Comarca de Cândido Mota/SP, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

MJ LEILÕES