Edital de Leilão Extrajudicial ONLINE

GUILHERME CAIXETA BORGES, Leiloeiro Público Oficial, JUCEMG nº 1336, devidamente autorizado pela proprietária COOPERATIVA DE CRÉDITO DO ALTO PARANAIBA E REGIÃO LTDA., CREDIPATOS, CNPJ 25.387.671/0001-88, com sede na Rua Major Gote, 1.699, Centro, na cidade de Patos de Minas/MG para realizar o leilão extrajudicial eletrônico pelo valor mínimo estabelecido e nas condições aqui impostas.

LOTE ÚNICO: 163 (cento e sessenta e três) unidades de lotes no loteamento denominado RESIDENCIAL DI MARIA, em Ituiutaba/MG, registradas sob as matrículas: 55183, 55184, 55185, 55186, 55187, 55188, 55189, 55190, 55191, 55194, 55195, 55196, 55197, 55198, 55199, 55200, 55201, 55202, 55203, 55204, 55205, 55206, 55207, 55208, 55209, 55210, 55211, 55212, 55213, 55214, 55215, 55216, 55217, 55218, 55219, 55220, 55221, 55222, 55223, 55224, 55225, 55226, 55228, 55229, 55230, 55231, 55232, 55233, 55234, 55235, 55236, 55237, 55238, 55239, 55240, 55241, 55242, 55243, 55244, 55245, 55246, 55247, 55248, 55249, 55250, 55251, 55252, 55253, 55254, 55255, 55256, 55257, 55258, 55259, 55260, 55261, 55262, 55263, 55264, 55265, 55266, 55267, 55268, 55271, 55273, 55274, 55275, 55276, 55277, 55278, 55279, 55280, 55281, 55282, 55283, 55284, 55285, 55286, 55287, 55288, 55289, 55290, 55291, 55292, 55293, 55294, 55295, 55296, 55297, 55299, 55300, 55301, 55302, 55303, 55304, 55305, 55306, 55307, 55308, 62657, 62658, 62659, 62660, 62661, 62662, 62663, 62664, 62665, 62666, 62667, 62668, 62669, 62670, 62671, 62672, 62673, 62674, 62675, 62676, 62677, 62678, 62679, 62680, 62681, 62682, 62683, 62684, 62685, 62686, 62687, 62688, 62689, 62690, 62691, 62692, 62693, 62694, 62695, 62696, 62697, 62698, 62699,62700, no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Ituiutaba. Todas medidas, localização e confrontações encontram-se registradas em cada matrícula, podendo ser acessadas através do link: https://1drv.ms/f/s!Avb5THvKQlTRgrgQ6r3Zf13VZpshFQ?e=1WsVNR .

Localização do Bem: Residencial Di Maria, Ituiutaba, Minas Gerais.

Avaliação atualizada em 25/09/2024, R$ 16.397.663,84 (dezesseis milhões, trezentos e noventa e sete mil, seiscentos e sessenta e três reais e oitenta e quatro centavos).

Lance mínimo na **primeira praça**: R$ 16.397.663,84 (dezesseis milhões, trezentos e noventa e sete mil, seiscentos e sessenta e três reais e oitenta e quatro centavos).

Lance mínimo na **segunda praça**: R$ 10.446.825,86 (dez milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil, oitocentos e vinte e cinco reais e oitenta e seis centavos).

O VENDEDOR, legítimo proprietário, torna público, que venderá em leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA", o imóvel de sua propriedade consolidada referente à Cédula de Crédito Bancário – CCB de nº 454036, emitida em 01 de setembro de 2021, registradas nas matrículas relacionadas, parte integrante deste Edital.

O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

O leilão terá início em **primeira praça/leilão** em 30/09/2024 às 14h, finalizando em 15/10/2024 às 13h, e **segunda praça/leilão** em 15/10/2024 às 14h, encerrando em 30/10/2024 às 14h, e será realizado somente na modalidade online através da plataforma de leilões www.milhaoleiloes.com.br e estará a cargo do Leiloeiro Público Oficial Guilherme Caixeta Borges, matriculado na JUCEMG sob nº 1336.

1. OBJETO

1.1. A alienação dos imóveis urbanos relacionados neste Edital.

2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados deverão se cadastrar no site www.milhaoleiloes.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão, para participação on-line, com antecedência de até 02 (dois) dias úteis, antes do horário previsto, para o encerramento do leilão.

3. LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances, se dará exclusivamente através do site www.milhaoleiloes.com.br. Sobrevindo lance nos 3 minutos, antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances, será prorrogado em 3 (três) minutos, quantas vezes, forem necessárias, para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2. O proponente vencedor será comunicado expressamente, do prazo e condições de pagamento, estabelecidos neste edital.

4. DECLARAÇÃO DO COMITENTE VENDEDOR

4.1. O VENDEDOR, legítimo proprietário, declara sob as penas da lei, que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de impostos, taxas, contribuições, etc., bem como de quaisquer ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles, cuja necessidade de regularização, esteja informado no texto do lote, com a respectiva obrigação, quanto à regularização.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. O imóvel relacionado neste edital será vendido, a quem maior lance ou proposta (a ser analisada pelo comitente), em leilão de modo somente On-line, obedecidas às condições deste edital, reservando-se ao VENDEDOR, o direito de liberar ou não o imóvel, pelo maior preço alcançado, partindo do lance mínimo estabelecido, bem como, reunir ou retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro.

5.2. Os interessados na aquisição do imóvel, previamente à apresentação de lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital. As fotos divulgadas do imóvel são imagens reais do bem.

5.3. Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes.

5.4. O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário.

5.5. O arrematante, adquire o imóvel como ele se apresenta, como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar do estado de conservação e de eventuais mudanças, nas disposições internas do imóvel apregoado, quando for o caso.

5.6. Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso.

5.7. Todos os débitos incidentes sobre o imóvel, que tenham fato gerador a partir da data da realização do leilão, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante.

5.8. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

5.9. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal.

5.10. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa.

5.11. Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR, para fins de concretização da transação.

5.12. A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

5.13. O pagamento do valor do arremate poderá ser feito por cheque administrativo, depósito, TED – Transferência Eletrônica Disponível, ou PIX, na conta a ser indicada pelo VENDEDOR, em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no subitem 6.1.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1. À vista, ou parcelado com 10% (dez por cento) do valor mínimo de entrada com parcelamento de até 30 (trinta) parcelas consecutivas com encargo de 0,65% ao mês mais CDI, a ser aprovado pelo comitente, através de proposta enviada pela plataforma Milhão Leilões (www.milhaoleiloes.com.br).

7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

7.1. O arrematante, além do valor do arremate, a ser pago na lavratura da escritura, pagará também ao LEILOEIRO, dentro do prazo de 48 (quarenta e oito horas) horas, contados da data do leilão, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre o valor do arremate, a título de comissão.

8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA.

8.1. A alienação dos imóveis relacionados neste edital será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra de todas as 163 (cento e sessenta três) unidades relacionadas.

8.2. O VENDEDOR deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação, em até 60 (sessenta) dias, contados da data final do leilão, quando não houver pendência de regularização documental, de responsabilidade de qualquer das partes, indicada no texto do lote, que impeça a lavratura da escritura. No caso da ocorrência de impedimento, a venda será formalizada por meio de instrumento particular cabível, dentro do prazo estabelecido, até que seja sanada a irregularidade, para a lavratura da escritura definitiva.

8.3. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte do VENDEDOR.

8.4. O VENDEDOR se obriga a fornecer ao arrematante, ficha de matrícula do imóvel atualizada e demais certidões exigidas por lei (se positivas, com as devidas justificativas).

8.5. Serão de responsabilidade do arrematante, todas as providências e despesas necessárias, à transferência do imóvel, inclusive foro e laudêmio se for o caso. A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública, caberá ao VENDEDOR.

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação, por desistência do arrematante, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 3% (três por cento) da arrematação para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda o Leiloeiro 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, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

10. EVICÇÃO DE DIREITOS

10.1. O comitente VENDEDOR responderá, em regra, pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo dos VENDEDORES, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção, será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios, acrescidos pelo IGP-M/FGV.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. A posse direta ou indireta do imóvel será transmitida ao arrematante, depois do pagamento do valor total do negócio e assinatura do instrumento aquisitivo.

11.2. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel, quando for o caso, correrão por conta do arrematante.

11.3. A falta de utilização pelo VENDEDOR, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

11.4. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados por escrito, via e-mail contato@milhaoleiloes.com.br .

11.5. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427/33, que regulam a atividade da leiloaria, bem como a Lei 9.514/1997, que regulamenta a hasta pública advinda de contrato de alienação fiduciária.

11.6. O devedor(es) fiduciante(s) CONTRUTORA CÁSSIO E ADRIANO LTDA, sediada à Rua Urucania, 597, Bairro Vigilato Pereira, Uberlândia/MG, CEP 38.408-390, CNPJ: 03.567.677/0001-02, será comunicado das datas, horários e local da realização dos leilões, para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos, despesas e comissão do leiloeiro (5%), na forma estabelecida no parágrafo 2ºB do art. 27 da Lei 9.514/97.

Patos de Minas/MG, 25 de setembro de 2024.

gov.br Documento assinado digitalmente
GUILHERME CAIXETA BORGES
Data: 25/09/2024 11:48:41-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Guilherme Caixeta Borges
Leiloeiro Público Oficial
1336- JUCEMG