



EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

TARCILIO LEITE, leiloeiro oficial inscrito na JUCEMS nº 3, FAZ SABER, através do presente Edital, que devidamente autorizado por **LATINA SEMENTES LTDA**, Pessoa Jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 28.231.094/0003-90, Inscrição Estadual nº 10.740.581-1, com sede na Rua João de Abreu, nº 192, Bloco B-96, Sala Rubi, Setor Oeste, Goiânia – GO, e **LATINA SEMENTES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 28.231.094/0001-29, Inscrição Estadual nº 90.756.062-70, com sede na Avenida Paraná, nº 1319, Sala 21, centro, Foz do Iguaçu – PR, nos termos do INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA firmado entre as partes, promoverá a venda em Leilão Público (1º e 2º) do imóvel abaixo descrito, na modalidade eletrônica, mediante o recebimento de lances através do site www.casadeleiloes.com.br, nas datas e hora infra citados, na forma da Lei Federal nº 9.514/97.

1 – DO LOCAL, DATA E HORÁRIO PARA A REALIZAÇÃO DO LEILÃO ELETRÔNICO

1.1. LOCAL:

1.1.1. O leilão eletrônico terá início no dia **02 de Outubro de 2023**, e será realizado através do endereço eletrônico www.casadeleiloes.com.br, mediante cadastro prévio, conforme item 6.1.1. deste edital.

1.2. DATA E HORÁRIO:

1º LEILÃO EXTRAJUDICIAL – início em 02/10/2023, a partir das 09h (horário de Brasília), com encerramento em 06/11/2023, a partir das 15:00 (horário de Brasília).

2º LEILÃO EXTRAJUDICIAL – acaso não haja disputa em 1ª praça, dar-se-á início à 2ª praça imediatamente após o encerramento da 1ª praça, sendo o encerramento da 2ª praça em 27/11/2023, a partir das 15:00 (horário de Brasília).

1.2.1. Caso não haja lance em **1ª PRAÇA**, seguir-se-á a **2ª PRAÇA**, sem interrupção, ocasião em que o bem será arrematado em favor daquele que maior ofertar, respeitado o valor mínimo descrito no item abaixo.

2 – DO OBJETO – DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Uma área de terra denominada **FAZENDA CONQUISTA II**, localizada no município de Guaribas – PI, medindo 500,0000ha (quinhentos hectares), devidamente registrada às margens da Matrícula Imobiliária 1579, do CRI de Caracol – PI, avaliada em **R\$ 2.000.000,00 (Dois milhões de reais)**.



Tarcilio Leite

Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS 03

VÉRTICES	SEGMENTO DE VANTE						
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist (m)	Confrontações
OLHI-M-0551	-43°38'55,849"	- 9°15'03,287"	638,05	OLHI-M-0557	105°58'	4125,79	CNS: 14.928 -6 Mat.1551/FAZEND A MISSAGRO VI – GERSON WILGES
OLHI-M-0557	-43°36'45,909"	- 9°15'40,245"	632,58	OLHI-M-0661	200°34'	1085,28	CNS: 14.928-6 Mat.1574/FAZEND A CONQUISTA – POLO AGRÍCOLA EIRELI
OLHI-M-0661	-43°36'58,400"	- 9°16'13,314"	681,03	OLHI-M-0660	282°49'	4255,3	CNS: 14.928-6 Mat.1574/FAZEND A CONQUISTA – POLO AGRÍCOLA EIRELI
OLHI-M-0660	-43°39'14,329"	- 9°15'42,577"	690,93	OLHI-M-0556	24°59'	727,05	CNS: 14.928-6 Mat.1574/FAZEND A SÃO PAULO I – PAULO SERGIO DE OLIVEIRA
OLHI-M-0556	-43°39'04,268"	- 9°15'21,129"	690,93	OLHI-M-0551	25°07'	605,47	CNS: 14.928-6 Mat.1574/FAZEND A SÃO PAULO III – PAULO SERGIO DE OLIVEIRA

1º LEILÃO EXTRAJUDICIAL – R\$ 2.000.000,00 (Dois milhões de reais).

2º LEILÃO EXTRAJUDICIAL – R\$ 342.966,76 (trezentos e quarenta e dois mil, novecentos e sessenta e seis reais e setenta e seis centavos).

2.1. DOS ÔNUS DO IMÓVEL (conforme Certidão de Inteiro Teor emitida em 02 de agosto de 2023):

R-1-1579- Feito em 05 de (abril) de 2021. Protocolo n.2021.03.87. Prenotação nº 2459. Nos termos da INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA emitida em FOZ DO IGUAÇU – PARANÁ, aos 18 de (janeiro) de 2021, por LATINA SEMENTES LTDA, Pessoa Jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 28.231.094/0003-90, Inscrição Estadual nº 10.740.581-1, com sede na Rua João de Abreu, nº 192, Bloco B-96, Sala Rubi, Setor Oeste, Goiânia – GO, neste ato representada por KARINA PATRICIA SIQUEIRA SAWA, brasileira, diretora financeira, devidamente inscrita no CPF sob o nº 010.293.299-90, e LATINA SEMENTES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 28.231.094/0001-29, Inscrição Estadual nº 90.756.062-70, com sede na Avenida Paraná, nº 1319, Sala 21, centro, Foz do Iguaçu – PR, neste ato representada por KARINA PATRICIA SIQUEIRA SAWA, brasileira, diretora financeira, devidamente inscrita no CPF sob o nº 010.293.299-90, doravante denominadas CREDORAS, creditaram a **POLO AGRÍCOLA EIRELI, pessoa jurídica de direito privado,**



Tarcilio Leite

Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS 03

devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 67.663.039/0001-60, Inscrição Estadual nº 138864497, com sede na Rua Laci Marcio Hendges, nº 129, Jardim Imperial, Luís Eduardo Magalhães – BA, e email adm@poloagricola.agr.br e armando@poloagricola.agr.br, neste ato representada por Armando Cesar Pinheiro Lima, brasileiro, empresário, devidamente inscrito no CPF sob o nº 114.212.428-26, um crédito de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). Com multa moratória de 10% a.a (dez por cento ao ano). Ficando na forma de alienação fiduciária em garantia o imóvel denominado Uma área de terra denominada **FAZENDA CONQUISTA – II**, localizada no município de Guaribas – PI, medindo 500,0000 (quinhentos hectares), conforme registro do Livro 2 de Registro de Imóveis desta Serventia, avaliado em R\$ 2.000.000,00 (Dois milhões de reais). O devedor se obriga em saldar a dívida, em sua integralidade, devendo seguir estritamente os pagamentos de acordo com as notas fiscais emitidas, por meios de boletos bancários; os boletos bancários, notas fiscais e duplicatas serão entregues pessoalmente ou encaminhados por e-mail para o endereço indicado. As demais condições constam da Cédula, cuja via fica arquivada neste Cartório. Eu, Osimar Costa Sousa, Tabelião e Registrador, o fiz digitar e subscrevo. **AV 1 – 1579, PRENOTAÇÃO Nº 2472. Feito em 21/05/2021, através de Certidão de Ajuizamento e Admissão da Ação, datada de 22/03/2021 de acordo com o Art.828** do Código de Processo Civil, foi ajuizada na 1ª Vara Cível, Relações de Consumo, Comercial, e Registros Públicos, Ação de Execução de Título Extrajudicial da Comarca de Luís Eduardo Magalhães – Bahia, sob o nº 8005514-05.2020.8.05.0154, com valor de causa de R\$ 2.771820,82, proposta por STOLLER DO BRASIL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 54.995.261/0001-18, em face de POLO AGRICOLA EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 67.663.039/0001-60, sendo admitida pelo MM. Juiz de Direito, Exmº Sr. Dr. Claudemir da Silva Pereira. O exequente poderá obter certidão de que a execução foi admitida pelo juiz, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade. **Av.2-1579.** Feito em 02 de agosto de 2023- Protocolo: 2903 de 02/08/2023. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** A propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada, nos termos do parágrafo 7º do art. 26 da Lei n.9.514/97, conforme Requerimento da Credora – **LATINA SEMENTES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 28.231.094/0001-29, sediada na Av. República Argentina, 3370, salas 01-02- Jardim Panorama, Foz do Iguaçu (PR), CEP: 85856-578, datado de Caracol – PI, aos 08/06/2023, assinado por seu procurador – Nicolas Luis Amaral Koprovski, brasileiro, solteiro, advogado, OAB-PI 16.100, com endereço na Av. Lindolfo Monteiro, 649, Bairro de Fátima, CEP: 64.049-440, Teresina – PI, referente ao **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFISSÃO DE DÍVIDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA**, registrado no **R-1/1579** da presente matrícula, a fiduciária – **LATINA SEMENTES LTDA**, já qualificada instruída com a Notificação Extrajudicial através do seu procurador, Nicolas Amaral Koprovski, acima qualificado, feita à Devedora Fiduciante – **POLO AGRÍCOLA EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 67.663.039/0001-60, com sede na Rua Laci Marcio Hendges, nº 129, Jardim Imperial, Luís Eduardo Magalhães – BA, devidamente Registrada em Títulos e Documentos sob o nº **1670**, desta serventia, e com o comprovante do pagamento do ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis à Prefeitura de Guaribas – PI, em 27/07/2023, no valor de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**, conforme DAM – Documento de Arrecadação Municipal n.58. Imóvel esse avaliado em R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).



Tarcilio Leite

Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS 03

2.2. O imóvel será vendido em caráter "AD-CORPUS", sendo que as áreas e descrições mencionadas são meramente enunciativas. As fotos divulgadas são meramente ilustrativas, portanto, competirá aos interessados visitar o imóvel previamente.

2.3. No caso de o imóvel vir a ser objeto de reivindicação judicial ou gravames, em decorrência de fatos anteriores à data da arrematação, os resultados das demandas (após trânsito em julgado) ou baixas serão suportados pelo devedor.

2.4. Ocorrendo evicção, a indenização será correspondente no preço de venda, reajustado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo IPCA, bem como da comissão do Sr. Leiloeiro, não cabendo ao arrematante reivindicar outros valores a título de indenização, tampouco aquelas elencadas nos artigos 488 e 450 do Código Civil, e ainda por benfeitorias adquiridas após a arrematação.

3 - DA PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO:

3.1. A participação no leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos licitantes, das exigências e condições estabelecidas neste Edital.

3.2. O leilão é regido pelo Decreto Federal nº 21.981/32, com as modificações introduzidas pelo Decreto Federal nº 22.427/33 e pela Lei Federal nº 9.514/97 - Alienação Fiduciária, bem como por este Edital, do que será realizado na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Público Oficial, Tarcilio Leite - JUCEMS nº 03.

3.3. Todas as pessoas maiores de 18 (dezoito) anos e capazes, nos termos da legislação vigente, poderão dar lances e arrematar no Leilão. Fica esclarecido que menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal.

3.4. O cadastro prévio do usuário é requisito fundamental para a participação no leilão eletrônico, cuja liberação para efetuar lances está sujeita a análise dos documentos, a qual será por ordem cronológica de envio.

3.5. O acesso do licitante ao portal de leilões se dará através de **login (e-mail) e senha**, cadastrados previamente pelo participante ao inserir os dados no sistema.

3.5.1. A senha do sistema, é de uso pessoal e intransferível, configurando-se como sua assinatura eletrônica. Cabe exclusivamente ao licitante, como usuário do sistema, a responsabilidade pelo uso indevido de sua senha.

4 - DA VISITAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)

4.1. O imóvel objeto da presente licitação poderá ser visitado em dias úteis, em data previamente agendada, a qual deverá ser rigorosamente observada, uma vez que a renovação do agendamento dependerá de novo pedido e de disponibilidade de horário.

4.2. As visitas podem ser agendadas, com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência, por meio do(s) telefone(s): (67) 3363-7000, e/ou e-mail casadeleiloes@yahoo.com.br.



Tarcilio Leite

Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS 03

- 4.3. As fotos divulgadas no site www.casadeleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado e conservação do imóvel.
- 4.4. O imóvel será leilado no estado e condições de conservação e ocupação que se encontra, não cabendo qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas, sendo de inteira responsabilidade do adquirente a tomada das medidas necessárias para sua regularização, desocupação, notadamente aquelas eventualmente necessárias para o registro do contrato de compra e venda.
- 4.5. O Leiloeiro Público Oficial não se responsabiliza por eventuais erros tipográficos (digitação) que venham ocorrer neste edital, sendo de inteira responsabilidade do arrematante verificar o estado de conservação dos bens e suas especificações. Sendo assim, a **VISITAÇÃO TORNA-SE ESSENCIAL**, não cabendo reclamações posteriores à realização do certame.
- 4.6. Caso o licitante opte por não realizar a visitação, automaticamente assumirá a responsabilidade de que está ciente das condições do bem imóvel que pretende adquirir.

5 – DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS SOBRE IMÓVEL RURAL:

Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao(a) comprador(a), às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro: 1) adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas, se houver; 2) providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; 3) apurar eventual necessidade de promover a demarcação do(s) imóvel(is), adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido; 4) retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros do(s) imóvel(is) perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; 5) elaborar e entregar as declarações de Imposto Territorial Rural (ITR), de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o ITR respectivo; 6) regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; 7) averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; 8) cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis ao(s) imóvel(is), no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do(s) imóvel(is).

6 - DOS LANCES:

- 6.1. Os interessados em participar do leilão poderão fazê-lo através de oferta de lances na modalidade ELETRÔNICA.



Tarcilio Leite

Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS 03

- 6.1.1. Os interessados em participar pelo meio eletrônico deverão se cadastrar no site do Leiloeiro Público Oficial - www.casadeleiloes.com.br, pelo menos 3 (três) dias úteis antes do dia e horário previsto para o encerramento do certame, para anuência às regras de participação dispostas no site e obtenção de “login” e “senha”, os quais possibilitarão a realização de lances em conformidade com as disposições deste edital.
- 6.1.2. O cadastro dos licitantes para lances virtuais (via internet), bem como toda tecnologia da informação empregada para a realização do leilão virtual, é de inteira responsabilidade do Leiloeiro Público Oficial.
- 6.1.3. Maiores informações acerca do cadastro no sistema constam no endereço www.casadeleiloes.com.br.
- 6.1.4. Na modalidade eletrônica os lances são realizados online, por meio de acesso identificado, no site do leiloeiro na data e horário estabelecidos no item 1 deste Edital.
- 6.1.5. No leilão online, a partir da publicação do leilão e após estar devidamente habilitado a participar no sistema, o interessado poderá enviar lance antecipadamente ao apregoamento, no lote de seu interesse, deixando-o registrado no sistema.
- 6.1.5.1. No caso de haver lances já ofertados pela internet no momento da abertura da sessão pública, os lances já registrados serão respeitados e seguir-se-á o leilão pelo último lance registrado, considerando-se vencedor o licitante que houver apresentado a maior oferta.
- 6.1.5.2. Se o participante não estiver logado no momento da sessão pública, concorrerá com o lance registrado antecipadamente, conforme subitem 6.1.4. deste Edital.
- 6.1.5.3. Os lances virtuais (via internet) ofertados antecipadamente pelos licitantes, previamente cadastrados no site do Leiloeiro Público Oficial www.casadeleiloes.com.br, conforme subitem 6.1.4 deste Edital, terão validade apenas para o dia e horário designado para o encerramento do leilão.
- 6.1.6. Os interessados ficam, desde já, cientes de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.
- 6.1.7. O(s) lote(s) terão horário de fechamento dado pelo sistema, sendo certo que, caso seja dado novo lance no imóvel nos últimos três minutos que antecedem o horário de encerramento, será aberto um novo prazo para que todos os licitantes tenham oportunidade de efetuar novos lances.
- 6.2. Os interessados efetuarão LANCES virtuais (via internet), a partir do VALOR DE AVALIAÇÃO, constante deste Edital, considerando-se vencedor o licitante (comprador) que houver apresentado a MAIOR LANCE aceito pelo Leiloeiro Público Oficial, implicando pleno conhecimento e aceitação dos termos do presente edital.



Tarcilio Leite

Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS 03

6.3. Os licitantes poderão ofertar mais de um lance para um mesmo imóvel, prevalecendo sempre o MAIOR LANCE ofertado.

6.4. O Leiloeiro se reserva no direito de, constatada alguma irregularidade, voltar o referido lance dando igualdade de condições a todos os licitantes.

6.5. Uma vez aceito o lance virtual (via internet), não se admitirá, em hipótese alguma, a sua desistência por qualquer das partes.

6.5.1. As vendas em leilão são irrevogáveis e irretroatáveis. O não cumprimento do pagamento nos prazos estabelecidos por este Edital, independente do motivo alegado, acarretará no cancelamento da venda por culpa do(a) arrematante, nos termos do art. 418 do Código Civil, podendo o Leiloeiro Oficial cobrar a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório.

6.5.2. A oferta de lance "on-line" (através do clique no ambiente do site), gera ao(a) arrematante vencedor a obrigação de efetuar o pagamento do valor do arremate e da comissão do Sr. Leiloeiro, no prazo estipulado, ou ainda, na falta deste, de efetuar o pagamento do percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate nos termos acima.

6.6. No decorrer do certame, os lances deverão ser múltiplos do INCREMENTO, não sendo aceitos valores inferiores e nem fracionados.

6.7. O licitante somente poderá oferecer lance superior ao último valor ofertado.

7 – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO DEVEDOR:

O(A) devedor(a) fiduciante possui, à luz da legislação vigente, direito de preferência na aquisição do(s) imóvel(is), a ser exercido até a data do segundo leilão e a ser perfectibilizado com o pagamento do valor correspondente à dívida, acrescida dos encargos e despesas e da comissão do Sr. Leiloeiro, nos termos do art. 27, § 2º-B, da Lei Federal nº 9.514/97. Com o pagamento referido, ocorrerá a imediata suspensão do leilão, tornando-se nulos os lances anteriormente ofertados. Desta forma, qualquer oferta ou lance realizados por terceiros ficarão condicionados ao não exercício do direito de preferência previsto em lei.

8 - DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

8.1. Independente da forma de arrematação, o(a) arrematante, após o leilão, está obrigado à assinatura do Recibo de Arrematação de Imóvel. Após a compensação do pagamento, a vendedora providenciará a outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, para posterior registro da aquisição. A Escritura Pública de Compra e Venda será lavrada no Tabelionato de Notas indicado pela vendedora, a partir do 60º (sexagésimo) dia após a arrematação. Perfectibilizado o negócio, deverá o(a) comprador(a) apresentar à vendedora, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, a comprovação do registro do título translativo perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão



Tarcilio Leite

Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS 03

atualizada da matrícula do(s) imóvel(is), bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

8.2. A vendedora disponibilizará, diretamente ao Tabelionato de Notas indicado, os seguintes documentos para lavratura: cópia dos seus atos constitutivos, cópia dos instrumentos de mandato, cópia dos documentos de identificação dos procuradores e CND Federal emitidas pela internet.

8.3. Qualquer outra exigência cartorária para formalização ou registro da Escritura Pública de Compra e Venda, inclusive em nome da vendedora, deverá ser providenciada e atendida diretamente pelo(a) comprador(a). Vencida a documentação disponibilizada para outorga da escritura pública ou registro do título translativo, por culpa do(a) comprador(a), ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

9 - DA ARREMATACÃO E DAS DESPESAS:

9.1. Em **até 24h (horas) do ato da arrematação** o licitante deverá efetuar o recolhimento bancário do **VALOR REFERENTE À ARREMATACÃO DO IMÓVEL**, junto ao BANCO (001) DO BRASIL, agência 0048-5, conta corrente 152047-4, favorecido: CLAUDIA AUDE LEITE ME (Fantasia: Casa de Leilões), CNPJ: 24.600.496/0001-00. Além disso, impreterivelmente no mesmo prazo, o arrematante deverá ainda realizar o pagamento de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, relativos à **COMISSÃO** devida ao Leiloeiro Público Oficial, na mesma conta bancária supra indicada.

9.2. **Eventuais débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos serão de responsabilidade do(a) comprador(a), ainda que não esteja anunciado na descrição de cada imóvel.**

9.3. O Leiloeiro e a vendedora não respondem por eventual descaracterização da composição interna em relação ao projeto original ou débitos não apurados junto ao INSS com construção/demolição ou reforma, concluída ou em andamento, não averbada no Ofício Imobiliário competente, cuja regularização e encargos perante os respectivos órgãos públicos, inclusive cartório de registro de imóveis serão assumidas pelo(a) adquirente.

9.4. Correrão por conta do(a) comprador(a) todas as despesas e providências relativas à aquisição do(s) imóvel(is) no leilão, destacando-se, mas não estando limitadas às seguintes: escritura pública, imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões exigidas pelo Tabelionato Notas ou pelo Registro de Imóveis, ainda que tais documentos sejam de parte da vendedora, emolumentos cartorários, registro, averbações, inclusive benfeitorias, desocupação do(s) imóvel(is), levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, etc., bem como providenciar, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, a alteração/atualização cadastral do titular junto à Prefeitura Municipal e órgão responsáveis, de forma a transferir o IPTU e demais tributos que recair.

9.5. A concretização da arrematação se dará mediante formalização do Recibo de Arrematação de Imóvel e Escritura Pública de Compra e Venda, a qual somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o



Tarcilio Leite

Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS 03

cadastro prévio no site do Sr. Leiloeiro, não sendo permitido cessões de direitos ou transferências da propriedade em nome de terceiros.

9.6. Os lances oferecidos somente "on-line" não garantem direitos ao(à) proponente arrematante em caso de recusa do Leiloeiro Oficial ou por qualquer outra interferência, tais como: queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo(a) interessado(a) quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito

9.7. As documentações serão emitidas em nome do arrematante, não se admitindo, em hipótese alguma, a interferência de terceiros ou troca de nomes.

9.8. O ARREMATANTE não poderá desistir da compra sob quaisquer pretextos, respondendo, se assim o fizer, na forma dos artigos 417 e seguintes do Código Civil.

9.9. O ARREMATANTE deverá obrigatoriamente enviar para o Leiloeiro, no ato da arrematação, para fins de assinatura do instrumento particular de compromisso de compra e venda, cópia autenticada dos documentos relacionados a seguir:

9.9.1. Se pessoa física:

- a) RG/ RNE (arrematante e cônjuge);
- b) CPF/MF (arrematante e cônjuge);
- c) Certidão de Casamento e Pacto Antenupcial, se houver;
- d) Comprovante de residência atualizado (arrematante e cônjuge) - exemplo: apresentação de cópia de contas de consumo e correspondência de instituições financeiras.

9.9.2. Se pessoa jurídica:

- a) Cartão do CNPJ;
- b) Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações comprobatórias da sua capacidade de representação legal, com expressa previsão dos poderes para exercício de direitos e assunção de obrigações;
- c) Em caso de administrador eleito em ato apartado, deverá ser apresentada cópia, autenticada ou acompanhada do original, da ata de reunião ou assembleia em que se deu a eleição, bem como a documentação dos representantes legais da empresa (RG e CPF/MF) e prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição);
- d) Certidão Negativa de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica ou de execução patrimonial expedida no domicílio da pessoa física;



Tarcilio Leite

Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS 03

- e) Certidões Negativas de débitos tributários perante União, Estado e Município, previdenciários e trabalhistas.

9.9.3. Se menor de 18 (dezoito) anos: além da apresentação da documentação indicada no subitem 9.9.1., só poderá adquirir imóvel se emancipado ou assistido/ representado por seu representante legal.

9.9.4. Se Procurador:

- a) Procuração pública ou particular com firma do outorgante reconhecida em cartório, com outorga de poderes para formular lances e praticar quaisquer atos pertinentes ao leilão.

9.9.4.1. A procuração por instrumento particular deverá ser encaminhada acompanhada de cópia autenticada, do respectivo contrato ou estatuto social, consolidados ou com alterações em vigor, e da ata de eleição da diretoria em exercício, se for o caso.

9.9.4.2. Não se admitirá substabelecimento caso o mesmo seja proibido no instrumento de procuração, ressalvada a hipótese de ratificação expressa do próprio licitante, que retroagirá à data do ato. O substabelecimento deverá ter a(s) firma(s) do(s) outorgante(s) reconhecida(s) em cartório.

9.10. Os documentos enviados pelo ARREMATANTE no momento da arrematação serão retidos pelo Leiloeiro e juntados ao processo licitatório.

9.11. Após a confirmação da operação bancária descrita neste item, será lavrada a respectiva nota de arremate em leilão (recibo definitivo/fatura de leilão), discriminando o valor de venda (arrematação) e o valor de 5% (cinco por cento) relativo à comissão do Leiloeiro Público Oficial.

9.12. Havendo o pagamento total do bem arrematado, a assinatura do contrato de compra e venda, será efetivada com as respectivas assinaturas em até 10 (dez) dias, após a confirmação da operação bancária.

10 - DA ATA

10.1. Será elaborado no leilão ata circunstanciada contendo, o valor de arrematação, valor pago no ato do leilão e dados do(s) arrematante(s), bem como os trabalhos de desenvolvimento na licitação, em especial, os fatos relevantes.

10.2. A Ata do Leilão informará a não ocorrência de lance para o imóvel, se for o caso.

10.3. A ata será assinada, ao fim do certame, pelo Leiloeiro Público Oficial.

11 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. A descrição dos imóveis se sujeita a esclarecimentos no curso do leilão, na fase de lances virtuais, para eliminação de distorções, acaso verificadas.



Tarcilio Leite

Leiloeiro Público Oficial - JUCEMS 03

11.2. Acerca de eventuais débitos sobre o imóvel objeto deste Edital, cabe aos interessados sua aferição e ao arrematante o seu pagamento, sem abatimento do valor arrematado.

11.3. O Leiloeiro Público Oficial, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando EXIMIDO de eventuais responsabilidades por defeitos ou vícios ocultos que possam existir nos termos do art. 663 do Código Civil Brasileiro, bem como de qualquer responsabilidade em caso de evicção (art. 448 do Código Civil Brasileiro), relativamente aos bens alienados (vendidos).

11.5. Após a celebração do contrato de compra e venda, caberão ao arrematante as providências e o pagamento dos custos necessários à transferência do imóvel arrematado.

11.6. Caso sejam exigidas cópias autenticadas, estas despesas de eventual desarquivamento do processo e autenticação das cópias correrão por conta do arrematante.

11.6.1. Correrá à conta do adquirente as despesas necessárias à lavratura da escritura, cartorárias, registro imobiliário, bem como tributos, laudêmio e outras legalmente exigíveis, inclusive a obtenção das guias e documentos necessários.

11.7. O Leiloeiro Oficial não é responsável pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando houver, cabendo ao ARREMATANTE cientificar-se previamente de sua existência, obtendo informações atinentes e, se necessário, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e não possam alegar desconhecimento do feito, é PUBLICADO o presente Edital de Leilão.

Eu, Tarcilio Leite, Leiloeiro Público Oficial, conferi e subscrevi.

CAMPO GRANDE (MS), 23 de Agosto de 2023.

Assinado Eletronicamente
Tarcilio Leite
Leiloeiro Oficial



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KC8AV-LSHJL-YQJMX-5ZQVF

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

REGINA AUDE LEITE DE ARAÚJO SILVA (CPF 543.324.351-68)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KC8AV-LSHJL-YQJMX-5ZQVF>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>