

## EDITAL DE LEILÃO 002/2018 – NORMAS E CONDIÇÕES

**Leiloeiro Oficial: Fernando Caetano Moreira Filho, mat. JUCEMG 445.**

### 1. Empresa Vendedora.

1.1. COOPERATIVA DE CRÉDITO DO OESTE MINEIRO E REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE LTDA – SICOOB CREDIOESTE, inscrito no CNPJ sob o nº 25.420.696/0001-36, com endereço na Rua Getúlio Vargas, nº 293, Centro, Abaeté/MG.

### 2. Objeto do Leilão.

2.1. Bens móveis e imóveis conforme “Anexo 1”.

### 3. Dia e Horário do Leilão.

3.1. Os interessados poderão oferecer lances eletrônicos através do portal [www.fernandoleiloeiro.com.br](http://www.fernandoleiloeiro.com.br) devendo com **antecedência** proceder ao cadastramento junto ao portal/site cientificando das normas por ali impostas.

3.2. Os lances eletrônicos/on-line iniciarão no dia **02/01/2019**.

3.3. O Leilão simultâneo (on-line e presencial) ocorrerá em tempo real, pelo PORTAL [www.fernandoleiloeiro.com.br](http://www.fernandoleiloeiro.com.br), e será realizado no dia **18/01/2019**, primeiro leilão, com início às 08:30 horas no Sicoob Credioeste, à Rua Getúlio Vargas, nº293-Centro-Abaeté/MG, e termino às 09:00 horas.

### 4. Das Visitas Prévias aos Imóveis.

4.1. As fotos divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem à visita prévia à realização do leilão, sendo que as imagens não representam nenhum tipo de vinculação ou garantia.

### 5. Lances.

5.1. Os lances poderão ser ofertados eletronicamente através do site/portal [www.fernandoleiloeiro.com.br](http://www.fernandoleiloeiro.com.br), mediante proposta na sessão presencial do leilão ou mediante envio de “Proposta para Compra” previamente.

5.2. Os bens serão leiloados no estado de conservação em que se encontram, não cabendo à Contratante e ao leiloeiro qualquer responsabilidade quanto à conservação, reparos ou mesmo as providências quanto à transferência ou desocupação do bem, sendo que eventual ação de imissão na posse será de responsabilidade do arrematante.

5.3. Serão aceitos lances via internet, daqueles que estiverem devidamente cadastrados no site, com o termo de adesão assinado, com firma reconhecida em cartório e enviado via correio. Estando com o cadastro ativo poderão participar online os interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de leilão e nas normas impostas pelo site. Para acompanhamento do leilão e participação de forma online, deverão os interessados 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 em conformidade com as disposições do edital. Os lances oferecidos online não garantem direitos ao proponente/arrematante em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito. No caso de problemas técnicos relativos à participação do leilão na forma online, será dada preferência e continuidade do certame para aqueles que estiverem participando da forma proposta.

5.4. Para participação no leilão, o interessado deverá estar com seu CPF/CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

## **6. Proposta para Compra.**

6.1. As propostas serão apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 2), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

6.2. A proposta deverá ser encaminhada em até 24 horas anteriores ao leilão por meio de FAX (37) 3242- 2218 ou por e-mail, uma "Proposta para Compra" acompanhada dos documentos de identificação (Pessoa física: cédula de identidade, CPF e comprovante de endereço. Pessoa Jurídica: Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado da Ata de Eleição da Diretoria).

## **7. Condução do Leilão.**

7.1. A ordem do pregão dos lotes ficará a critério do Leiloeiro.

7.2. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início da arrematação de cada lote de bens.

7.3. O encerramento de cada lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro. Respeitado o tempo mínimo de 30 segundos, o leiloeiro poderá realizar o encerramento do lote de forma deliberada, sendo assim, para maior segurança do licitante, sugerimos que o mesmo envie os lances nos primeiros 30 segundos de apregoamento.

7.4. O bem será vendido a quem maior lance oferecer desde que iguais ou superiores aos valores mínimos determinados pelo comitente/vendedor, respeitado o direito de preempção de terceiros (item 10.14).

7.5. O valor mínimo determinado pelo comitente/vendedor não será divulgado, sendo que, os valores iniciais publicados no leilão, são mera referência a fim de se evitar ofertas de lances "vis".

7.6. Fica reservado o direito de alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do leilão, antes ou durante a realização do mesmo, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer direito à indenização ou reparação.

## **8. Lances Condicionais.**

8.1. Quando o maior lance oferecido não atingir o valor mínimo definido pelo Vendedor, o Leiloeiro poderá acolher "lances condicionais" os quais estarão sujeitos a posterior aprovação pelo Vendedor. Os "lances condicionais" serão válidos pelo prazo de 10 (dez) dias úteis após a data do leilão. No caso de desistência ou arrependimento do lance ou proposta efetuada, dentro desse período, o arrematante ficará obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito (Conta) 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. Caso a empresa vendedora não aprove o valor ofertado, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo proponente.

## **9. Dos Valores.**

9.1. Os bens móveis e imóveis estão sendo ofertados para pagamento à vista.

9.2. A venda, mediante pagamento parcelado, independentemente do valor, estará sujeita à análise de crédito e comprometimento de renda e estará condicionada, ainda, à aprovação do VENDEDOR. Para a realização da análise, o COMPRADOR deverá apresentar cédula de identidade, CPF, comprovante de renda, última Declaração de Imposto de Renda completa e comprovante de residências originais ou autenticados, que deverão ser encaminhados em até 24 horas anteriores ao leilão, por meio de FAX (37) 3242- 2218 ou por e-mail: [secretario8@fernandoleiloeiro.com.br](mailto:secretario8@fernandoleiloeiro.com.br); sendo que este último cuidará de encaminhar a mencionada documentação ao VENDEDOR para que providencie mencionada análise. Após a análise de crédito mencionada, ficará a exclusivo critério do VENDEDOR, realizar ou não a venda parcelada, sem que a sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.

9.3. Caberá ao arrematante, o pagamento ao Leiloeiro da comissão legal de sobre o valor total do bem arrematado.

## **10. Do Pagamento e da Formalização da Venda.**

10.1. O arrematante que tenha participado do leilão online, receberá via e-mail os dados para depósito na conta bancária indicada pelo Leiloeiro. Os depósitos dos valores da comissão do leiloeiro, assim como do pagamento total da arrematação, deverão ser realizados no prazo máximo de 48 horas, a contar do vencimento do prazo para o exercício do direito de preempção (item 10.14), sendo que os comprovantes deverão ser enviados para o e-mail [secretario15@fernandoleiloeiro.com.br](mailto:secretario15@fernandoleiloeiro.com.br) ou para o FAX: (37) 3242-2218.

10.2. Não é permitida a utilização do FGTS, de financiamento imobiliário e nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

10.3. Nos casos específicos, é obrigatória, por parte do COMPRADOR, a contratação de seguros conforme determina o art. 5º, IV da Lei 9.514/97, bem como de danos físicos ao imóvel.

10.4. Até a data da entrega da Carta de Arrematação em leilão, com ou sem Alienação Fiduciária é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do COMPRADOR, b) por impossibilidade documental, c) quando o COMPRADOR 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, d) quando a venda não atender aos interesses do VENDEDOR (ainda que enquadrada nas condições do leilão), ou e) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao COMPRADOR a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o COMPRADOR, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

10.5. Em relação ao imóvel arrematado à vista, será expedida a Carta de Arrematação pelo Leiloeiro, devidamente assinada pelo VENDEDOR, após o vencimento do prazo para o exercício do direito de preempção (item 10.14), documento que será utilizado na lavratura da escritura pública de venda e compra (artigo 108 do Código Civil). O Tabelião de Notas será escolhido pelo VENDEDOR. Caso haja pendências documentais, ficará facultado ao VENDEDOR celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra. Nessa hipótese, a Carta de Arrematação será outorgada somente após a regularização das pendências documentais por parte do VENDEDOR, sendo lavrada em até 90 (noventa) dias da quitação do preço do imóvel e do cumprimento, pelo COMPRADOR, das demais obrigações assumidas no contrato.

10.6. Todos os instrumentos públicos e particulares necessários à formalização da compra e venda serão formalizados no mínimo em 90 (noventa) dias contados da realização do leilão.

10.7. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do COMPRADOR, poderá ocorrer a critério do VENDEDOR, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra dos bens moveis e imóveis, excluindo-se o valor pago a título de sinal, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo. Caso, contudo, o COMPRADOR tenha arrematado o imóvel à vista e pago todo o valor, será feita a devolução dos valores nominais anteriormente mencionados, descontando-se 20% (vinte por cento) do valor pago pelo imóvel a título de multa, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro.

10.8. Todos os prazos acima referidos poderão ser prorrogados caso haja pendências documentais até a regularização destas.

10.9. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Carta de Arrematação ou Lavratura da escritura pública de venda e compra ou para o respectivo registro, por culpa do COMPRADOR, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, hipótese em que o VENDEDOR não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

10.10. A transmissão da posse direta (para imóveis desocupados) ou indireta (para imóveis ocupados) pelo VENDEDOR se dará na data do registro das respectivas cartas de arrematação e/ou escritura pública de venda e compra na matrícula imobiliária, ficando o COMPRADOR, entretanto, a partir da confirmação do pagamento do preço do imóvel arrematado à vista, responsável por todas as obrigações relativas ao imóvel, como tributos, taxas e despesas condominiais, inclusive aquelas

anteriores à arrematação.

10.11. O pagamento feito por meio de cheque será confirmado após a sua regular compensação.

10.12. Entregue a Carta de Arrematação e/ou lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura, o instrumento devidamente registrado no Registro Imobiliário, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do VENDEDOR, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do condomínio ao qual o imóvel eventualmente pertença bem como alteração de titular junto as concessionárias de água e energia.

10.13. Em se tratando de imóvel locado, na forma do art. 27 da Lei nº 8245, de 18.10.91, no mínimo em igualdade de condições com o ARREMATANTE, o locatário tem preferência na aquisição do imóvel, observado o contido no item 15. Conhecido o lance vencedor, e desde que o ARREMATANTE não se trate de condômino e o imóvel seja indivisível, o SICOOB CREDIOESTE oferecerá o direito de preferência ao locatário, que deverá exercê-lo no prazo de 30 (trinta), previsto no art. 28 da Lei nº 8.245/91.

10.14. Em se tratando de imóvel arrendado, na forma do art. 92 da Lei nº 4.504, de 30.11.64, no mínimo em igualdade de condições com o ARREMATANTE, o arrendatário tem preferência na aquisição do imóvel. Conhecido o lance vencedor, e desde que o ARREMATANTE não se trata de condômino e o imóvel seja indivisível, o SICOOB CREDIOESTE oferecerá o direito de preferência ao arrendatário, que deverá exercê-lo no prazo de 30 (trinta) dias, previsto no art. 92 §3º da Lei nº 4.504/64.

10.15. Em se tratando de imóvel ocupado por permissionário, por analogia à Lei nº 8.245/91, na forma do seu art. 27, o ocupante tem preferência na aquisição do imóvel. Conhecido o lance vencedor, e desde que o ARREMATANTE não se trate de condômino e o imóvel seja indivisível, o SICOOB CREDIOESTE oferecerá o direito de preferência ao permissionário, que deverá exercê-lo no prazo de 30 (trinta) dias, previsto no art. 28 da Lei nº 8.245/91. Não havendo interesse na compra, o permissionário terá mais 30 (trinta) dias, a partir do vencimento dos primeiros 30 (trinta), para desocupação do imóvel.

10.16. Em se tratando de imóvel em que o SICOOB CREDIOESTE detenha a propriedade em condomínio, no mínimo em igualdade de condições com o proponente que oferecer o melhor lance, o coproprietário tem preferência na aquisição do imóvel. Conhecido o melhor lance, o Sicoob Credioeste oportunizará o direito de preferência na aquisição do imóvel, observando o seguinte:

- a) após a verificação dos lances oferecidos por terceiros, o leiloeiro deverá chamar os condôminos presentes para exercerem o seu direito de preferência;
- b) ausentes ou silentes os condôminos, ou se manifestarem desinteresse, será declarado vencedor o terceiro ofertante do melhor lance.

## **11. Das Despesas com a Transferência do Imóvel.**

11.1. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado e constituição da Alienação Fiduciária, tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do Vendedor, cartas de arrematação, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizadas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

## **12. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico do Imóvel.**

12.1. O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar

desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, 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.

12.2. Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros, o COMPRADOR assume o risco da arrematação do imóvel no estado em que efetivamente se encontra, independentemente de conseguir adentrar no imóvel para verificar suas condições.

12.3. O COMPRADOR declara-se ciente que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverá ser por ele integralmente custeada e acompanhada, não tendo o VENDEDOR qualquer responsabilidade sobre tal ato.

12.4. O imóvel será vendido na situação em que se encontram registrados no Cartório de Registro de Imóveis onde estão matriculados, e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os órgãos públicos, obrigando-se o Comprador, de maneira irrevogável e irretroatável, a promover as regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias e Receita Federal, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto aos cartórios e órgãos competentes, o que ocorrerá às expensas do Comprador.

### **13. Da Cientificação Prévia Acerca de Exigências e Restrições de Uso do Imóvel.**

13.1. O Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutic, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

### **14. Penalidades.**

14.1. O não pagamento dos valores de arrematação e comissão do Leiloeiro, no prazo estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro e perderá a favor do Vendedor o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas. Poderá 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.

14.2. O arrematante que descumprir com as obrigações e pagamento poderá ter o seu cadastro bloqueado e impossibilitado de participar de leilões on line e presenciais futuros.

14.3. Fica ratificado desde já, que qualquer forma de manipulação, acordo, combinação, ou fraude por parte dos licitantes ou qualquer outra pessoa, que prejudique o leilão, **principalmente à combinação de lances e/ou propostas**, será imediatamente comunicado a Autoridade Policial e ao Ministério Público, para que tomem as devidas medidas pertinentes, como previsto na Lei 8.666/93:

(...)

Art. 90. Frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo do procedimento licitatório, com o intuito de obter, para si ou para outrem, vantagem decorrente da adjudicação do objeto da licitação:

Pena - detenção, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa

(...)

Art. 93. Impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato de procedimento licitatório:

Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa.

(...)

Art. 95. Afastar ou procura afastar licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo:

Pena - detenção, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa, além da pena correspondente à violência.

Parágrafo único. Incorre na mesma pena quem se abstém ou desiste de licitar, em razão da vantagem oferecida.

## **15. Disposições Gerais.**

15.1. O pagamento relativo à arrematação e a comissão do leiloeiro, fica subordinado a Condição Resolutiva, ou seja, a não compensação do cheque, por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo, implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo Vendedor, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato.

15.2. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção ficará limitada à devolução do valor recebido pela venda, excluída a comissão do leiloeiro. Referida responsabilidade abrangerá, também, o reembolso de valores comprovadamente despendidos pelo COMPRADOR a título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária (IPTU ou ITR, conforme o caso), desde que comprovado pelo COMPRADOR, o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel. Referidos valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do COMPRADOR até a data da restituição, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel, a menos que expressamente autorizadas pelo vendedor.

15.3. As fotos do bem disponibilizadas no site do leiloeiro, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecerem conforto aos interessados. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visitação física e análise das documentações dos imóveis.

15.4. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR 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 nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

15.5. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link “Cadastre-se” no portal do leiloeiro.

15.6. O bem objeto deste leilão pode ser oriundo de Consolidação de Propriedade em Alienação Fiduciária. Neste caso, houve a intimação do Devedor Fiduciante para purga da mora, bem como o cumprimento de todo procedimento de execução extrajudicial, que culminou com a consolidação do imóvel descrito no Anexo I, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97. Em sequência, a fim de cumprir o disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/97, serão realizados 1º (primeiro) e, se necessário 2º (segundo) leilões pelos valores descritos nos §§ 1º e 2º do referido artigo. Não havendo êxito nestes leilões implica na adjudicação do(s) bem(ns) e exoneração da dívida, conforme dispõe o art. 27, §5º da Lei nº 9.514/97. Deste modo, poderá os leilões representar oferta pública do(s) respectivo(s) imóvel(is), não vinculada à Lei nº 9.514/97.

15.7. O Vendedor reserva-se no direito de, presentes razões de ordem administrativa, comercial, operacional ou de interesse público, revogar total ou parcial o procedimento licitatório, em qualquer fase, com a devolução de todos os pagamentos realizados, a título de sinal, mesmo depois de julgadas as propostas, sem que caiba aos Arrematantes o direito à indenização, ressarcimento ou declaração de qualquer espécie.

15.8. O pagamento relativo ou sinal e a comissão do leiloeiro, fica subordinado à Condição Resolutiva, ou seja, a não compensação do cheque, por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo, implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo Vendedor, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato.

15.9 O arrematante declara estar ciente que o Vendedor não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário ou comerciante e que o Leiloeiro é mero mandatário, ficando assim, eximido de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos ocultos que possam existir no bem alienado, nos termos do art. 441 e seguintes do Código Civil Brasileiro, como também por indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras, em qualquer hipótese ou natureza.



15.10. Os esclarecimentos e informações a respeito do leilão serão feitos pelo leiloeiro, através do telefone (37) 3242-2218, por e-mail, [secretario8@fernandoleiloeiro.com.br](mailto:secretario8@fernandoleiloeiro.com.br).

## **16. Das Pendências Judiciais e Extrajudiciais**

16.1. O(s) COMPRADOR(ES) está(ão) informado(s) e ciente(s) das pendências representadas por ações judiciais relacionadas ao imóvel, conforme descrição das ações relativas a cada unidade no Anexo I do presente edital.

16.2. Nos casos acima discriminados onde existem pendências representadas por ações judiciais, a arrematação implicará na transmissão ao ARREMATANTE dos direitos de aquisição do imóvel arrematado, sob a condição da improcedência da ou das respectivas ações judiciais movidas pelo antigo mutuário e conseqüente livre desembaraço do imóvel para todos os fins de direitos.

16.3. Caso, após a formalização da arrematação, seja distribuída em desfavor do VENDEDOR eventual ação judicial e, ao final desta(s), mediante trânsito em julgado, seja invalidada a consolidação da propriedade, os leilões públicos promovidos pelo VENDEDOR ou a adjudicação em favor do VENDEDOR, a arrematação do COMPRADOR será automaticamente rescindida, reembolsados pelo VENDEDOR os valores pagos pelo COMPRADOR ARREMATANTE, excluída a comissão do LEILOEIRO, que deverá ser restituída pelo próprio leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o COMPRADOR ARREMATANTE, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o COMPRADOR, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal do VENDEDOR.

16.4. Tendo em vista a arrematação de imóvel com pendência de ações judiciais conforme disposto no Anexo I, obriga-se o COMPRADOR ARREMATANTE a substituir o VENDEDOR no polo ativo da ação de imissão na posse movida pelo VENDEDOR em face do(a) antigo(s) devedor(es) fiduciante(s), conforme relacionado no Anexo I deste edital, respectivamente em relação ao imóvel arrematado.

16.4.1. O instrumento de substabelecimento dos poderes ad judica e especiais para a ação em questão, SEM RESERVAS, assinado pelos advogados do VENDEDOR em favor dos advogados indicados pelo COMPRADOR/ARREMATANTE, ser-lhe-á entregue juntamente com a documentação de formalização da presente arrematação, não se responsabilizando o VENDEDOR pelo eventual insucesso na ação de imissão na posse, decorrente de eventual vício processual na condução da respectiva demanda, pelo causídico eleito pelo COMPRADOR ARREMATANTE.

16.4.2. A partir da substituição processual, todas as despesas judiciais, processuais e advocatícias correlatas ao mencionado processo serão integralmente assumidas pelo COMPRADOR/ARREMATANTE.

16.4.3. O COMPRADOR/ARREMATANTE possui ciência inequívoca e total concordância quanto à (às) ação (ões) judicial(ais) relacionada(s) no Anexo I Edital, e também em relação ao procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e/ou adjudicação praticados pelo VENDEDOR, declarando o COMPRADOR/ARREMATANTE, neste ato, que, tendo analisado o conteúdo dos procedimentos de expropriação extrajudicial e da(s) ação(ões) judicial(is), em curso, mediante a assistência técnica de advogado especializado, nada tem a opor, acrescentar, criticar ou impugnar quanto à constituição e liquidação da alienação fiduciária que anteriormente incidia sobre o imóvel objeto deste instrumento e quanto à condução do(s) processo(s) judicial(is), relacionado(s) no presente Edital, inclusive no que tange aos atos, ações ou omissões ali ocorridos, sendo vedada, por conseguinte, qualquer alegação relacionada à condução, forma, omissão ou tramitação dos procedimentos de execução extrajudicial e do(s) processo(s) judicial(is) relacionados ao(s) imóvel(is) por ele adquirido(s) para fins de resolução ou rescisão da presente negociação.

16.5. Os encargos tributários e condominiais do imóvel arrematado que incidirem até a data da arrematação serão de responsabilidade do VENDEDOR. Assim, somente aqueles encargos pagos após a data da arrematação pelo ARREMATANTE serão passíveis de ressarcimento por parte do VENDEDOR nos casos de invalidação da consolidação da propriedade, dos leilões ou da adjudicação transitada em julgado, ressalvado o período de posse direta exercida pelo ARREMATANTE no imóvel, que continuará sendo de sua responsabilidade.

16.6. Para os casos relacionados no Anexo I deste Edital, nos quais não tenha sido distribuída a correlata ação de Reintegração de Posse/ Imissão na Posse, ressalvado o disposto no item 12.2, fica desde já cientificado o arrematante que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverão ser por ele integralmente custeada e acompanhada, não tendo o VENDEDOR qualquer responsabilidade sobre tal ato.

Fica eleito o Foro da Comarca de Abaeté/MG, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

Abaeté/MG, 21 de dezembro de 2018.

---

COOPERATIVA DE CRÉDITO DO OESTE MINEIRO E REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE  
LTDA. – SICOOB CREDIOESTE, inscrito no CNPJ sob o nº 25.420.696/0001-36



**Anexo 1 – Bens:**

ITEM N°	DESCRIÇÃO	AVALIAÇÃO R\$
01	<p>Uma sorte de terras, na Fazenda Bicuê ou Cruzeiro, em Abaeté/MG, sem benfeitorias, desmembrada de uma área maior, com área de 97,903há de cultura e campo, dividida e fechada por cercas de arames farpados e tapumes naturais, compreendido dentro de linha perimétrica mencionada na referida matrícula.</p> <p><b>Matrícula 25413, Livro 2-RG do CRI de Abaeté/MG. (Registro anterior M-18198, Livro 2-RG)</b></p> <p>O referido imóvel rural é devidamente cercado em mourão e arame. A maior parte dos terrenos possuem baixa declividade o que o torna bastante mecanizável. Encontra-se localizado a aproximadamente 7 quilômetros de distância do centro de Abaeté. Em sua maioria encontra-se utilizado como pasto.</p>	1.820.000,00
02	<p>Fazenda Melosos, com 100,80,70ha de terras em Abaeté/MG.</p> <p>Uma pequena gleba de terras integrante da antiga Fazenda dos Melosos, lugar denominado Córrego do Galheiro, no município de Abaeté-MG, com a extensão superficial total de 05.03.77ha (cinco hectares, três ares e setenta e sete centiares) de terras exclusivamente de cultura de segunda qualidade, compreendida dentro de linha perimétrica mencionada na referida matrícula.</p> <p><b>Matrícula N°. 16.637, Livro 2-RG do CRI de Abaeté/MG.</b></p> <p>Uma sorte de terras, integrante da Fazenda dos Melosos, lugares conhecidos por Saco do Meirim, Atalho, Granja Indiana e Capão das Perobas, GLEBA 02, situada no município de Abaeté-MG, com extensão superficial total de 6,000ha de terras, perímetro 1.299,42m, tudo compreendido dentro de linha perimétrica mencionada na referida matrícula.</p> <p><b>Matrícula N°. 24.555, Livro 2-RG do CRI de Abaeté/MG.</b></p> <p>Uma sorte de terras, integrante da Fazenda dos Melosos, lugares conhecidos por Saco do Meirim, Atalho, Granja Indiana e Capão das Perobas, GLEBA 01, situada no município de Abaeté-MG, com extensão superficial total de 72,2070ha de terras, perímetro 4.426,16m, tudo compreendido dentro de linha perimétrica mencionada na referida matrícula.</p> <p><b>Matrícula N°. 23.201, Livro 2-RG do CRI de Abaeté/MG.</b></p> <p>Uma sorte de terras, localizada na Fazenda dos Melosos, lugar denominado Córrego do Galheiro, situada neste município de Abaeté/MG, perfazendo uma área de 17,5623ha, perímetro 1.785,929m, compreendido dentro de linha perimétrica mencionada na referida matrícula.</p> <p><b>Matrícula N°. 24.557, Livro 2-RG do CRI de Abaeté/MG.</b></p>	2.100.000,00

**Anexo 2 – Proposta de Compra:**

Ao Leiloeiro Público Oficial,

Envio minha proposta para aquisição do (s) lote (s) de bens abaixo descritos;

Lote (s): \_\_\_\_\_ Leilão: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Descrição do (s) lote (s):


Valor da Proposta: R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
Mais comissão do leiloeiro.

Dados do proponente:

Nome/Razão Social:	CPF/CNPJ: RG/Insc.Est.	
Profissão:	Estado Civil:	
Cônjuge:		
CPF:	RG:	
Endereço:	Número	
Complemento:	Bairro:	Cep:
Cidade:		UF
Tel. fixo:	Tel. cel:	Fax:
Email:		

Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do leilão, assumindo inteira responsabilidade,

\_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de 20\_\_ .

Ass: \_\_\_\_\_ .

**Anexo 3 – Forma de Pagamento:**

- À VISTA

**(\*\*\*) A CARTA DE ARREMATÇÃO SERÁ PASSADA AO FINAL DO PAGAMENTO.**