COOPERATIVA DE CREDITO UNIÃO DO CENTRO OESTE DE MINAS

SICOOB CENTRO UNIÃO

EDITAL DE LEILÃO 002/2025

Wellington de Matos Silva, Leiloeiro Oficial, Mat. JUCEMG nº 1162, devidamente autorizado pelo credor fiduciário abaixo qualificado, faz saber que, na forma da Lei nº 9.514/97 e do Decreto-lei nº. 21.981/32 levará a **LEILÃO PÚBLICO** de modo **online** o imóvel a seguir caracterizado, nas seguintes condições.

IMÓVEL: Uma gleba de terras situada na "Fazenda Calunga", município de São José Da Varginha-MG, com a área de 02,00,00 ha (dois hectares), contendo em seu interior as seguintes benfeitorias: um galpão industrial com área aproximada de 1.016,88 m² (um mil e dezesseis metros e oitenta e oito centímetros quadrados) e um centro administrativo com área aproximada de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados). A referida gleba está delimitada dentro das seguintes medidas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice -M-0017, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM – SIRGAS 2000, MC-45ºW, de coordenadas N 7.819.231,146m e E 550.089,358m; deste segue confrontando com a propriedade de JOSÉ BRUNO DE ARAÚJO, com azimute de 161º09'03" por uma distância de 81,13m até o vértice -M-0018, de coordenadas N-7.819.154,364m e E 550.115,571m; deste segue com azimute de 187º05'51" por uma distância de 32,83m até o vértice -M-0019, de coordenadas N-7.819.121,781m e E 550.111.514m desde segue confrontando com a propriedade do JOÃO DELFINO, com azimute de 243º45'58" por uma distância de 50,72m até o vértice -M-0020, de coordenadas N 7.819.099,362m e E 550.066,020m; deste segue com azimute de 257º50'38" por uma distância de 133,89m até o vértice -M-0021 de coordenadas N-7.819.071,168m e 549.935.130m deste segue confrontando com a propriedade de JOSÉ BRUNO DE ARAÚJO com azimute de 350º30’26" por uma distância de 107,45m até o vértice -M-0022, de coordenadas N 7.819.177,145m e E 549.917,409m; deste segue confrontando com propriedade da GLEBA 01, com azimute de 72º33'54" por uma distância de 180,23m até o vértice -M-0017, ponto inicial da descrição perímetro de 586,25m. Imóvel devidamente matriculado sob n° 75.703, livro 2-RG, da Comarca de Pará de Minas, MG.

O imóvel está situado na Zona Rural a 4,9 Km do município de São José da Varginha por estrada não pavimentada.

DATA DOS LEILÕES: **1º Leilão: 29/12/2025 às 13:00 horas, e 2º Leilão dia 09/01/2026 às 13:00 horas** através do site **www.pwleiloes.com.br**.

DEVEDORES FIDUCIANTES: Alpha Indústria Rendering LTDA, CNPJ nº. 50.276.916/0001-47, com endereço à Fazenda Rodovia José Queiroz, Ponte Pari, zona rural do município de São José da Varginha-MG, CEP: 35694-000 / André Luiz Pereira Rocha inscrito no CPF nº 126.530.566-82 / Marcos Paulo Canedo de Oliveira inscrito no CPF nº 150.022.626-27.

CREDOR FIDUCIÁRIO: COOPERATIVA DE CRÉDITO UNIÃO DO CENTRO OESTE DE MINAS LTDA – SICOOB CENTRO UNIÃO, sociedade cooperativa, inscrita no CNPJ/MF n° 65.239.402/0001-99, com endereço na Praça 1º de Janeiro, nº 25, Centro, nesta cidade de Carmo do Cajuru/MG.

DO PAGAMENTO: O pagamento integral da arrematação deverá ser realizado em até 24 horas, mediante depósito ou TED, na conta do comitente vendedor a ser indicada pelo leiloeiro. Caso algum interessado seja cooperado da cooperativa vendedora, Sicoob Centro União, Cliente Sicoob Centro União, este poderá buscar junto à cooperativa alguma linha de crédito para que possa fazer a aquisição de forma parcelada, respeitadas as regras para liberação de crédito. Neste caso, o interessado deverá procurar a agência e verificar a possibilidade da liberação da linha de crédito, havendo a necessidade de aprovação. O cooperado deverá procurar a agência na cooperativa até 05 (cinco) dias uteis que antecedem o leilão e solicitar aprovação do crédito para a operação. Entretanto, registre-se que a cooperativa não se obriga a garantir a aquisição do bem no leilão, visto que o imóvel será leiloado e vendido aquele que der maior lance, sendo de responsabilidade do cooperado promover seu cadastro no site, cumprir as exigências do leiloeiro e oferecer o lance de maior valor. O ARREMATANTE que tenha participado do leilão online, receberá via e-mail os dados para depósito na conta bancária indicado pelo leiloeiro. Os depósitos dos valores da comissão do leiloeiro (5%), assim como do pagamento total da arrematação, deverão ser realizados no prazo máximo de 24 horas após a realização do leilão (ou aprovação do lance), sendo que os comprovantes deverão ser enviados para o e-mail wsleiloes@yahoo.com, ou WhatsApp nº (31) 9 9728-3092.

DOS VALORES: **1º leilão: R$ 1.981.880,00 (Um milhão, novecentos e oitenta e um mil, oitocentos e oitenta reais), 2º leilão: 1.606.511,60 (Um milhão, seiscentos e seis mil, quinhentos e onze reais e sessenta centavos)**, calculados na forma do art. 26, § 1º e 27 §§ 2º e 3º da Lei nº 9.514/97. Os valores estão atualizados até a presente data podendo sofrer alterações na ocasião do leilão.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Caberá ao arrematante, o pagamento da comissão do leiloeiro, no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, a ser paga à vista, no ato do leilão, cuja obrigação se estenderá, inclusive, ao devedor fiduciante, na forma da lei.

DO LEILÃO ONLINE: O devedor fiduciante será comunicado das datas, horários e local de realização dos leilões para, no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, na forma estabelecida no parágrafo 2º-B do artigo 27, da Lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465/2017, devendo apresentar manifestação formal do interesse no exercício da preferência, antes da arrematação em leilão. Os interessados em participar do leilão on-line, deverão cadastrar-se no site www.pwleiloes.com.br e se habilitar acessando a opção “Cadastre-se”.

OBSERVAÇÕES: O arrematante será responsável pelas providências de desocupação do imóvel, caso necessário, nos termos do art. 30, caput e parágrafo único da Lei 9.514/97. O imóvel será vendido no estado em que se encontra física e documentalmente, em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o arrematante não terá direito a exigir do VENDEDOR nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária, nem alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização, devendo as condições de cada imóvel ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados. Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, foro e laudêmio, quando for o caso, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc. Todos os tributos, despesas e demais encargos, incidentes sobre o imóvel em questão, inclusive encargos condominiais, após a data da efetivação da arrematação são de responsabilidade exclusiva do arrematante. **O arrematante será responsável por realizar a devida *due diligence* no imóvel de seu interesse para obter informações sobre eventuais ações, ainda que não descritas neste edital.** 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.Até a data da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra com ou sem Alienação Fiduciária é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo COMITENTE, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do ARREMATANTE, b) por impossibilidade documental, c) quando a venda não atender aos interesses do COMITENTE (ainda que enquadrada nas condições do leilão), ou e nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao ARREMATANTE a quantia por ele eventualmente paga pelos imóveis arrematados até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.Em relação aos imóveis arrematados à vista, será outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra pelo COMITENTE. O Tabelião de Notas responsável pela lavratura das escrituras públicas de Compra e Venda com ou sem Alienação Fiduciária será escolhido pelo COMITENTE. Caso haja pendências documentais, ficará facultado ao COMITENTE celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra. Nessa hipótese, a Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada somente após a regularização das pendências documentais por parte do COMITENTE, sendo lavrada em até 90 (noventa) dias da quitação do preço dos imóveis e do cumprimento, pelo ARREMATANTE, das demais obrigações assumidas no contrato.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.Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer a critério do COMITENTE, 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 ARREMATANTE tenha arrematado os imóveis 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 pelos imóveis a título de multa, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro. Todos os prazos acima referidos poderão ser prorrogados caso haja pendências documentais até a regularização destas.Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do ARREMATANTE, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, hipótese em que o COMITENTE não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

A transmissão da posse direta (para imóveis desocupados) ou indireta (para imóveis ocupados) pelo COMITENTE se dará na data do registro das respectivas escrituras públicas na matrícula imobiliária. Neste caso, como o imóvel não encontra-se na posse da Cooperativa de Crédito, é de responsabilidade do arrematante tomar as providências para sua desocupação (imissão de posse), tão logo realizado o registro.Caso ao final da ação judicial relativa ao imóvel arrematado, distribuída antes ou depois da arrematação, seja invalidada a consolidação da propriedade, e/ou os leilões públicos promovidos pelo vendedor e/ou a adjudicação em favor do vendedor, a arrematação será automaticamente rescindida, após o trânsito em julgado da ação, sendo devolvido o valor recebido pela venda, incluída a comissão do leiloeiro e os valores comprovadamente despendidos pelo arrematante à título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária. A mera existência de ação judicial ou decisão judicial não transitada em julgado, não enseja ao arrematante o direito à desistência da arrematação. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis arrematados e constituição da Alienação Fiduciária, tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do COMITENTE, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.O não pagamento dos valores de arrematação, bem como da comissão do leiloeiro, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contadas da arrematação, configurará desistência ou arrependimento por parte do(a) arrematante, ficando este(a) obrigado(a) a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento), sobre o valor da arrematação, perdendo a favor do Vendedor o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas por este a título de multa. 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.O bem objeto deste leilão é 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 dos imóveis descritos 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.O

ARREMATANTE declara estar ciente que o COMITENTE 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. 1.102 do Código Civil Brasileiro, como também por indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras, em qualquer hipótese ou natureza.Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo arrematante de todas as condições estipuladas neste edital.Em caso de acordo entre as partes, caberá ao Devedor Fiduciante o pagamento ao leiloeiro da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do acordo.As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial. Mais informações: (31) 3243-1107 / contato@pwleiloes.com.br.

Carmo do Cajuru, 16 de dezembro de 2025.

WEDERSON QUEIROZ:04327571636
Assinado de forma digital por WEDERSON QUEIROZ:04327571636
Dados: 2025.12.17 16:49:50 -03'00'

MARIALICE DE OLIVEIRA MELO:06368624612
Assinado de forma digital por MARIALICE DE OLIVEIRA MELO:06368624612
Dados: 2025.12.17 16:50:04 -03'00'

COOPERATIVA DE CRÉDITO UNIÃO DO CENTRO OESTE DE MINAS LTDA
CNPJ/MF n° 65.239.402/0001-99