COOPERATIVA DE CREDITO UNIÃO DO CENTRO OESTE DE MINAS

SICOOB CENTRO UNIÃO

EDITAL DE LEILÃO 001/2025

Patrícia Graciele de Andrade Sousa, Leiloeira Oficial, Mat. JUCEMG nº 945, 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: Imóvel de área urbana: Fazenda Mangonga, denominado Gleba C, município de Carmo do Cajuru, MG, área total: 03.00.00 ha (Três hectares) ou seja 30.000,00 m^2 (Trinta mil metros quadrados) de terras, com as seguintes confrontações: O perímetro do imóvel descrito abaixo, está Georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, e tem início no marco denominado C1 de coordenadas Plano Retangulares Retangulares Relativas, Sistema UTM – Datun SIRGAS2000, Este (X) 525.176,96 m e Norte (Y) 7.773.077,39m referentes ao meridiano central 45º00'; daí, confrontando com Faixa de Domínio da Rodovia AMG 0330, com azimute de 160º36'07' e distância de 46,65 m, segue até o marco C2 de coordenada Norte (Y) 7.773.033,38m, Este (X) 525.192,45m, daí confrontando com a Faixa de Domínio da Rodovia AMG 0330, com azimute de 150º43'48" e distância de 190,88 m, segue até o marcao C3 de coordenada Norte (Y) 7.772.866,88m, Este (X) 525.285,77m, daí, confrontando com VRLF Participações Comércio e Locação de Imóveis Ltda, com azimute de 281º42'57'' e distância de 233,30 m, segue até o marco C4 de coordenada Norte (Y) 7.772,914,25m, Este (X) 525.057,34 m, daí confrontando com a Gleba B, azimute de 351º43'53'' e distância de 147,60m, segue até o marco C5 de coordenada Norte (Y) 7.773.060,32 m, Este (X) 525.036,11m, finalmente domarco C5 segue até o marco C1(inicio da descrição) confrontando com a GLEBA B, com azimute de 83º05'18'', e distância de 141,88m, fechando assim o perímetro acima descrito. Imóvel devidamente matriculado sob nº23455 no Registro de Imóveis, da Comarca de Carmo do Cajuru, MG.

O imóvel localiza-se em uma área próxima ao bairro industrial, a beira da rodovia MG-0330 que liga Carmo do Cajuru ao Distrito de São José dos Salgados, que acessa a rodovia MG-050.

DATA DOS LEILÕES: **1º Leilão: 25/08/2025 às 15:00 horas e 2º Leilão dia 08/09/2025 às 15:00 horas** através do site **www.pwleiloes.com.br**.

DEVEDOR FIDUCIANTE: Geraldo André Soares Mano, CPF 016.279.846-66, CNH 03933415835, Detran/MG, administrador, brasileiro, natural de Divinópolis, MG, casado, com endereço à Rua Padre Moacir Cândido Rodrigues, 200, apto 403, São Luiz, Carm do Cajuru, MG.

CREDOR FIDUCIÁRIO: COOPERATIVA DE CRÉDITO UNIÃO DO CENTRO OESTE DE MINAS LTDA – SICOOB CENTRO UNIÃO, sociedade cooperativa, inscrita no CNPJ/MF nº 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 pela leiloeira. 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 da leiloeira 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 indicada pela leiloeira. Os depósitos dos valores da comissão da leiloeira (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 contatopatricialeiloeira@yahoo.com.br, ou WhatsApp nº (31) 3243-1107.

DOS VALORES: **1º leilão: R$650.000,00 (Seiscentos e cinquenta mil reais). 2º leilão: R$702.359,24 (Setecentos e doi mil e trezentos e cinquenta e nove reais e vinte e quatro centavos)**, calculados na forma do art. 26, §1º e art. 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 da leiloeira, 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 da leiloeira 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 da leiloeira.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 a Leiloeira 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 a leiloeira 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 a leiloeira 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, 08 de agosto de 2025.

WEDERSON QUEIROZ:04327571636
Assinado de forma digital por WEDERSON QUEIROZ:04327571636
Dados: 2025.08.08 15:58:56 -03'00'

MARIALICE DE OLIVEIRA MELO:06368624612
Assinado de forma digital por MARIALICE DE OLIVEIRA MELO:06368624612
Dados: 2025.08.08 15:59:28 -03'00'

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