

EDITAL DE LEILÃO

Lei nº 9.514/1997 (Alienação Fiduciária).

O Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito sob a matrícula JUCESP nº 1.197, faz saber, por meio deste edital, que será realizada a venda em leilão público (1º ou 2º) do bem abaixo descrito, nas datas, hora e local infracitados, na forma da Lei nº 9.514/1997.

CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICITRUS (SICOOB)- CNPJ 54.037.916/0001-45.
DEVEDOR: AGUINALDO CRABI - CPF: 020.859.038-27

INTERESSADA: VEREDIANA HELENA FERREIRA CRABI - CPF: 779.538.196-00 (Avalista e Garantidora Fiduciante);

1º LEILÃO: 24/09/2026, às 14h00min;
LANCE MÍNIMO: R\$3.343.065,00 (três milhões, trezentos e quarenta e três mil, sessenta e cinco reais), correspondente ao valor de avaliação do imóvel (março de 2023).

2º LEILÃO: 09/10/2026, às 14h00min;
LANCE MÍNIMO: R\$ 3.027.724,60 (três milhões, vinte e sete mil, setecentos e vinte e quatro reais e sessenta centavos), correspondente ao valor da dívida (atualizada até setembro de 2026), nos termos do § 2º do art. 27 da Lei nº 9.514/97¹.

I. DESCRIÇÃO DO BEM: 282,5302 HA. DE TERRAS, SITUADOS NO LUGAR DENOMINADO "CAPOEIRA GRANDE", na zona rural deste município, dentro das seguintes divisas e confrontações: tomando o caminhamento horário, iniciando no vértice FH1-P-1199, com coordenadas N.7.583.762,03 e E.558.700,85, localizado na divisa com a Fazenda Estiva, matrícula nº 15.262, de Júlio Silvestre de Lima CPF 668405038-87 e com o imóvel Zeferino, matrícula nº 15.262 de Renato Vieira Ribeiro de Souza, CPF 163654706-06; Daí a divisa segue confrontando com a Fazenda Estiva, matrícula nº 13.354 de Júlio Silvestre de Lima CPF 668405038-87 com azimuth de 201°16'09" e numa extensão de 17,39 metros, até o vértice FH1-P-1200, com coordenadas N.7.583.745,82 e E.558.694,54; Com azimuth de 127°13'06" e numa extensão de 12,17 metros, até o vértice FH1-P-1201, com coordenadas N.7.583.738,46 e E.558.704,23; Com azimuth de 138°08'17" e numa extensão de 16,66 metros, até o vértice FH1-P-1202, com coordenadas N.7.583.726,05 e E.558.715,35; Com azimuth de 146°08'31" e numa extensão de 17,02 metros, até o vértice FH1-P-1203, com coordenadas N.7.583.711,92 e E.558.724,83; Com azimuth de 140°22'57" e numa extensão de 11,31 metros, até o vértice FH1-P-1204, com coordenadas N.7.583.703,21 e E.558.732,04; Com azimuth de 119°14'49" e numa extensão de 22,56 metros, até o vértice FH1-P-1205, com coordenadas N.7.583.692,19 e E.558.751,72; com azimuth de 159°24'03" e numa extensão de 26,46 metros, até o vértice FH1-P-1206, com coordenadas N.7.583.667,42 e E.558.761,03; Com azimuth de 128°53'54" e numa extensão de 16,50 metros, até o vértice FH1-P-1207, com coordenadas N.7.583.657,06 e E.558.773,87; Com azimuth de 95°26'55" e numa extensão de 35,70 metros, até o vértice FH1-P-1208, com coordenadas N.7.583.653,67 e E.558.809,41; Com azimuth de 104°33'24" e numa extensão de 13,89 metros, até o vértice FH1-P-1209, com coordenadas N.7.583.650,18 e E.558.822,85; Com azimuth de 121°49'15" e numa extensão de 10,20 metros, até o vértice FH1-P-1210 com coordenadas N.7.583.644,80 e

¹ Os valores previstos para o 2º Leilão poderão sofrer correção monetária e cômputo de encargos contratuais até a data da alienação.

E.558.831,52; Com azimute de 138°58'47" e numa extensão de 11,72 metros, até o vértice FH1-P-1211, com coordenadas N.7.583.635,96 e E.558.839,21; Com azimute de 195°41'05" e numa extensão de 29,59 metros, até o vértice FH1-P-1212, com coordenadas N.7.583.607,47 e E.558.831,21; Com azimute de 111°29'58" e numa extensão de 7,75 metros, até o vértice FH1-P-1213, com coordenadas N.7.583.604,63 e E.558.838,42; Com azimute de 121°03'46" e numa extensão de 12,89 metros, até o vértice FH1-P-1214, com coordenadas N.7.583.597,98 e E.558.849,46; Com azimute de 121°35'25" e numa extensão de 21,80 metros, até o vértice FH1-P-1215, com coordenadas N.7.583.586,56 e E.558.868,03; Com azimute de 156°31'34" e numa extensão de 46,44 metros, até o vértice FH1-P-1216, com coordenadas N.7.583.543,96 e E.558.886,53; Com azimute de 122°25'40" e numa extensão de 35,38 metros, até o vértice FH1-P-1217, com coordenadas N.7.583.524,99 e E.558.916,39; Com azimute de 100°49'01" e numa extensão de 23,71 metros, até o vértice FH1-P-1218, com coordenadas N.7.583.520,54 e E.558.939,68; Com azimute de 152°27'34" e numa extensão de 14,45 metros, até o vértice FH1-P-1219, com coordenadas N.7.583.507,73 e E.558.946,36; Com azimute de 143°30'25" e numa extensão de 26,77 metros, até o vértice FH1-P-1220, com coordenadas N.7.583.486,21 e E.558.962,28; Com azimute de 192°06'55" e numa extensão de 7,81 metros, até o vértice FH1-P-1221, com coordenadas N.7.583.478,57 e E.558.960,64; Com azimute de 130°08'36" e numa extensão de 4,34 metros, até o vértice FH1-P-1222, com coordenadas N.7.583.475,77 e E.558.963,96; Com azimute de 114°34'21" e numa extensão de 134,93 metros, até o vértice FH1-P-1223, com coordenadas N.7.583.419,66 e E.559.086,67; Com azimute de 111°49'28" e numa extensão de 92,69 metros, até o vértice FH1-P-1224, com coordenadas N.7.583.385,20 e E.559.172,72; Com azimute de 104°58'20" e numa extensão de 169,42 metros, até o vértice FH1-P-1225, com coordenadas N.7.583.341,43 e E.559.336,39; Com azimute de 104°20'21" e numa extensão de 50,89 metros, até o vértice FH1-P-1226, com coordenadas N.7.583.328,54 e E.559.385,62; Com azimute de 84°40'13" e numa extensão de 22,61 metros, até o vértice FH1-P-1227, com coordenadas N.7.583.330,64 e E.559.408,13; Com azimute de 92°31'20" e numa extensão de 54,99 metros, até o vértice FH1-P-1228, com coordenadas N.7.583.328,22 e E.559.463,07; Com azimute de 81°00'47" e numa extensão de 47,76 metros, até o vértice FH1-P-1229, com coordenadas N.7.583.335,68 e E.559.510,24; Com azimute de 90°34'53" e numa extensão de 8,87 metros, até o vértice FH1-P-1230, com coordenadas N.7.583.335,59 e E.559.519,11; Com azimute de 120°46'45" e numa extensão de 14,91 metros, até o vértice FH1-P-1231, com coordenadas N.7.583.327,96 e E.559.531,92; Daí a divisa segue confrontando com o Sítio Três Estrelas, matrícula nº 15.262 de Lazaro Alves CPF 258416106-00 com azimute de 183°55'08" e numa extensão de 47,26 metros, até o vértice FH1-P-1232, com coordenadas N.7.583.280,81 e E.559.528,69; Com azimute de 215°52'16" e numa extensão de 28,57 metros, até o vértice FH1-P-1233, com coordenadas N.7.583.257,66 e E.559.511,95; Com azimute de 171°30'32" e numa extensão de 15,03 metros, até o vértice FH1-P-1234, com coordenadas N.7.583.242,79 e E.559.514,17; Com azimute de 245°44'14" e numa extensão de 10,46 metros, até o vértice FH1-P-1235, com coordenadas N.7.583.238,49 e E.559.504,63; Com azimute de 195°58'32" e numa extensão de 23,44 metros, até o vértice FH1-P-1236, com coordenadas N.7.583.215,96 e E.559.498,18; Com azimute de 310°22'26" e numa extensão de 4,65 metros, até o vértice FH1-P-1237, com coordenadas N.7.583.218,97 e E.559.494,64; Com azimute de 243°17'34" e numa extensão de 25,25 metros, até o vértice FH1-P-1238, com coordenadas N.7.583.207,62 e E.559.472,08; Com azimute de 170°05'06" e numa extensão de 19,98 metros, até o vértice FH1-P-1239, com coordenadas N.7.583.187,94 e E.559.475,52; Com azimute de 76°51'47" e numa extensão de 6,34 metros, até o vértice FH1-P-1240, com coordenadas N.7.583.189,38 e E.559.481,69; Com azimute de 203°25'03" e numa extensão de 14,09 metros, até o vértice FH1-P-1241, com coordenadas N.7.583.176,45 e E.559.476,09; Com azimute de 195°35'49" e numa

extensão de 21,91 metros, até o vértice FH1-P-1242, com coordenadas N.7.583.155,35 e E.559.470,20; Com azimuth de 222°18'27" e numa extensão de 13,70 metros, até o vértice FH1-P-1243, com coordenadas N.7.583.145,22 e E.559.460,98; Com azimuth de 265°34'18" e numa extensão de 14,89 metros, até o vértice FH1-P-1244, com coordenadas N.7.583.144,07 e E.559.446,13; Com azimuth de 251°58'21" e numa extensão de 18,68 metros, até o vértice FH1-P-1245, com coordenadas N.7.583.138,29 e E.559.428,37; Com azimuth de 255°39'19" e numa extensão de 22,08 metros, até o vértice FH1-P-1246, com coordenadas N.7.583.132,82 e E.559.406,98; Com azimuth de 248°33'55" e numa extensão de 23,20 metros, até o vértice FH1-P-1247, com coordenadas N.7.583.124,34 e E.559.385,38; Com azimuth de 162°40'18" e numa extensão de 9,33 metros, até o vértice FH1-P-1248, com coordenadas N.7.583.115,43 e E.559.388,16; Com azimuth de 259°07'57" e numa extensão de 14,48 metros, até o vértice FH1-P-1249, com coordenadas N.7.583.112,70 e E.559.373,94; Com azimuth de 225°54'03" e numa extensão de 13,49 metros, até o vértice FH1-P-1250, com coordenadas N.7.583.103,31 e E.559.364,25; Com azimuth de 208°37'31" e numa extensão de 9,33 metros, até o vértice FH1-P-1251, com coordenadas N.7.583.095,12 e E.559.359,78; Com azimuth de 137°27'37" e numa extensão de 8,40 metros, até o vértice FH1-P-1252, com coordenadas N.7.583.088,93 e E.559.365,46; Com azimuth de 166°20'07" e numa extensão de 11,22 metros, até o vértice FH1-P-1253, com coordenadas N.7.583.078,03 e E.559.368,11; com azimuth de 219°59'10" e numa extensão de 31,71 metros, até o vértice FH1-P-1254, com coordenadas N.7.583.053,73 e E.559.347,73; Com azimuth de 224°51'02" e numa extensão de 32,56 metros, até o vértice FH1-P-1255, com coordenadas N.7.583.030,65 e E.559.324,77; Com azimuth de 202°31'05" e numa extensão de 34,15 metros, até o vértice FH1-P-1256, com coordenadas N.7.582.999,10 e E.559.311,69; Com azimuth de 218°05'53" e numa extensão de 27,24 metros, até o vértice FH1-P-1257, com coordenadas N.7.582.977,66 e E.559.294,88; Com azimuth de 151°19'56" e numa extensão de 127,61 metros, até o vértice FH1-P-1258, com coordenadas N.7.582.865,69 e E.559.356,10; Com azimuth de 162°05'43" e numa extensão de 81,35 metros, até o vértice FH1-P-1259, com coordenadas N.7.582.788,28 e E.559.381,11; Com azimuth de 213°36'37" e numa extensão de 5,98 metros, até o vértice FH1-P-1260, com coordenadas N.7.582.783,30 e E.559.377,80; Com azimuth de 259°22'22" e numa extensão de 18,76 metros, até o vértice FH1-P-1261, com coordenadas N.7.582.779,84 e E.559.359,36; Com azimuth de 182°37'00" e numa extensão de 7,45 metros, até o vértice FH1-P-1262, com coordenadas N.7.582.772,40 e E.559.359,02; Com azimuth de 171°43'50" e numa extensão de 30,24 metros, até o vértice FH1-P-1263, com coordenadas N.7.582.742,47 e E.559.363,37; Com azimuth de 166°48'45" e numa extensão de 22,92 metros, até o vértice FH1-P-1264, com coordenadas N.7.582.720,15 e E.559.368,60; Com azimuth de 149°22'04" e numa extensão de 43,26 metros, até o vértice FH1-P-1265, com coordenadas N.7.582.682,93 e E.559.390,64; Com azimuth de 173°12'02" e numa extensão de 75,09 metros, até o vértice FH1-P-1266, com coordenadas N.7.582.608,37 e E.559.399,53; Com azimuth de 83°56'56" e numa extensão de 35,67 metros, até o vértice FH1-P-1267, com coordenadas N.7.582.612,13 e E.559.435,00; Com azimuth de 173°46'03" e numa extensão de 21,74 metros, até o vértice FH1-P-1268, com coordenadas N.7.582.590,52 e E.559.437,36; Com azimuth de 157°29'09" e numa extensão de 22,09 metros, até o vértice FH1-P-1269, com coordenadas N.7.582.570,11 e E.559.445,82; Com azimuth de 143°09'39" e numa extensão de 37,36 metros, até o vértice FH1-P-1270, com coordenadas N.7.582.540,21 e E.559.468,22; Com azimuth de 201°21'15" e numa extensão de 32,60 metros, até o vértice FH1-P-1271, com coordenadas N.7.582.509,85 e E.559.456,35; Com azimuth de 105°39'37" e numa extensão de 24,30 metros, até o vértice FH1-P-1272, com coordenadas N.7.582.503,29 e E.559.479,75; Com azimuth de 114°23'47" e numa extensão de 6,97 metros, até o vértice FH1-P-1273, com coordenadas N.7.582.500,41 e E.559.486,10; Com azimuth de 140°25'27" e numa

extensão de 38,30 metros, até o vértice FH1-P-1274, com coordenadas N.7.582.470,89 e E.559.510,50; Com azimuth de 133°35'00" e numa extensão de 15,16 metros, até o vértice FH1-P-1275, com coordenadas N.7.582.460,44 e E.559.521,48; Com azimuth de 151°42'48" e numa extensão de 68,33 metros, até o vértice FH1-P-1276, com coordenadas N.7.582.400,27 e E.559.553,86; Daí a divisa segue confrontando com a Fazenda Cachoeira, matrícula nº 2.744 de Aquim Alves Sandim CPF 100500196-00 com azimuth de 251°46'23" e numa extensão de 17,42 metros, até o vértice FH1-P-1277, com coordenadas N.7.582.394,82 e E.559.537,31; com azimuth de 244°12'29" e numa extensão de 124,94 metros, até o vértice FH1-P-1278, com coordenadas N.7.582.340,46 e E.559.424,82; Com azimuth de 243°28'21" e numa extensão de 54,59 metros, até o vértice FH1-P-1279, com coordenadas N.7.582.316,08 e E.559.375,98; Com azimuth de 231°27'32" e numa extensão de 4,53 metros, até o vértice FH1-P-1280, com coordenadas N.7.582.313,26 e E.559.372,44; Com azimuth de 217°14'29" e numa extensão de 90,04 metros, até o vértice FH1-P-1281, com coordenadas N.7.582.241,58 e E.559.317,95; Com azimuth de 216°28'00" e numa extensão de 40,08 metros, até o vértice FH1-P-1282, com coordenadas N.7.582.209,35 e E.559.294,13; Com azimuth de 160°22'33" e numa extensão de 12,95 metros, até o vértice FH1-P-1283, com coordenadas N.7.582.197,15 e E.559.298,48; Com azimuth de 144°50'50" e numa extensão de 35,31 metros, até o vértice FH1-P-1284, com coordenadas N.7.582.168,28 e E.559.318,81; Com azimuth de 120°43'55" e numa extensão de 7,63 metros, até o vértice FH1-P-1285, com coordenadas N.7.582.164,38 e E.559.325,37; Com azimuth de 135°02'29" e numa extensão de 19,59 metros, até o vértice FH1-P-1286, com coordenadas N.7.582.150,52 e E.559.339,21; Com azimuth de 141°19'25" e numa extensão de 26,84 metros, até o vértice FH1-P-1287, com coordenadas N.7.582.129,57 e E.559.355,98; Com azimuth de 123°44'26" e numa extensão de 34,59 metros, até o vértice FH1-P-1288, com coordenadas N.7.582.110,36 e E.559.384,74; Com azimuth de 96°59'47" e numa extensão de 16,58 metros, até o vértice FH1-P-1289, com coordenadas N.7.582.108,34 e E.559.401,20; Com azimuth de 116°00'27" e numa extensão de 27,12 metros, até o vértice FH1-P-1290, com coordenadas N.7.582.096,45 e E.559.425,57; Com azimuth de 113°48'12" e numa extensão de 35,08 metros, até o vértice FH1-P-1291, com coordenadas N.7.582.082,29 e E.559.457,67; Com azimuth de 165°53'36" e numa extensão de 7,88 metros, até o vértice FH1-P-1292, com coordenadas N.7.582.074,65 e E.559.459,59; Com azimuth de 91°14'53" e numa extensão de 19,28 metros, até o vértice FH1-P-1293, com coordenadas N.7.582.074,23 e E.559.478,87; Com azimuth de 77°33'16" e numa extensão de 49,28 metros, até o vértice FH1-P-1294, com coordenadas N.7.582.084,85 e E.559.526,99; Com azimuth de 193°21'55" e numa extensão de 50,53 metros, até o vértice FH1-P-1295, com coordenadas N.7.582.035,69 e E.559.515,31; Com azimuth de 79°24'40" e numa extensão de 43,48 metros, até o vértice FH1-P-1296, com coordenadas N.7.582.043,68 e E.559.558,05; Daí a divisa segue confrontando com o Sítio Olaria, matrícula nº 20.517 de José Adilton Sandim CPF 495286966-00 com azimuth de 161°53'54" e numa extensão de 34,79 metros, até o vértice FH1-P-1297, com coordenadas N.7.582.010,61 e E.559.568,86; Com azimuth de 155°22'58" e numa extensão de 72,24 metros, até o vértice FH1-P-1298, com coordenadas N.7.581.944,94 e E.559.598,95; Com azimuth de 146°30'11" e numa extensão de 50,21 metros, até o vértice FH1-P-1299, com coordenadas N.7.581.903,07 e E.559.626,66; Com azimuth de 131°34'34" e numa extensão de 95,19 metros, até o vértice FH1-P-1300, com coordenadas N.7.581.839,90 e E.559.697,87; Com azimuth de 123°36'29" e numa extensão de 31,04 metros, até o vértice FH1-P-1301, com coordenadas N.7.581.822,72 e E.559.723,72; com azimuth de 103°10'41" e numa extensão de 6,32 metros, até o vértice FH1-P-1302, com coordenadas N.7.581.821,28 e E.559.729,87; Com azimuth de 16°00'07" e numa extensão de 29,20 metros, até o vértice FH1-P-1303, com coordenadas N.7.581.849,35 e E.559.737,92; Com azimuth de 53°14'18" e numa extensão de 139,75 metros, até o vértice FH1-P-1304, com coordenadas N.7.581.932,99 e

E.559.849,88; Com azimute de 64°10'48" e numa extensão de 133,42 metros, até o vértice FH1-P-1305, com coordenadas N.7.581.991,10 e E.559.969,98; Daí a divisa segue confrontando com o Sítio Olaria, matrícula nº (Posse) de Valter Alves Sandim, CPF 148791666-34 com azimute de 118°26'53" e numa extensão de 36,61 metros, até o vértice FH1-P-1306, com coordenadas N.7.581.973,66 e E.560.002,17; Com azimute de 97°58'58" e numa extensão de 96,85 metros, até o vértice FH1-P-1307, com coordenadas N.7.581.960,21 e E.560.098,08; Com azimute de 91°55'46" e numa extensão de 55,84 metros, até o vértice FH1-P-1308, com coordenadas N.7.581.958,33 e E.560.153,89; Com azimute de 101°17'48" e numa extensão de 42,52 metros, até o vértice FH1-P-1309, com coordenadas N.7.581.950,00 e E.560.195,59; Com azimute de 117°02'58" e numa extensão de 37,56 metros, até o vértice FH1-P-1310, com coordenadas N.7.581.932,92 e E.560.229,04; Com azimute de 179°38'15" e numa extensão de 69,52 metros, até o vértice FH1-P-1311, com coordenadas N.7.581.863,40 e E.560.229,48; Com azimute de 169°59'00" e numa extensão de 92,62 metros, até o vértice FH1-P-1312, com coordenadas N.7.581.772,19 e E.560.245,59; Com azimute de 240°23'01" e numa extensão de 28,23 metros, até o vértice FH1-P-1313, com coordenadas N.7.581.758,24 e E.560.221,05; Com azimute de 256°09'46" e numa extensão de 40,52 metros, até o vértice FH1-P-1314, com coordenadas N.7.581.748,55 e E.560.181,71; Com azimute de 155°13'52" e numa extensão de 135,98 metros, até o vértice FH1-P-1315, com coordenadas N.7.581.625,08 e E.560.238,68; Com azimute de 128°11'58" e numa extensão de 23,71 metros, até o vértice FH1-P-1316, com coordenadas N.7.581.610,42 e E.560.257,31; Com azimute de 220°47'55" e numa extensão de 17,95 metros, até o vértice FH1-P-1317, com coordenadas N.7.581.596,83 e E.560.245,58; Com azimute de 152°58'29" e numa extensão de 28,86 metros, até o vértice FH1-P-1457 com coordenadas N.7.581.571,12 e E.560.258,69; Daí a divisa segue confrontando com a Fazenda Cachoeira, matrícula nº 321 de Anísio Pereira da Costa - CPF 154377768-61 com azimute de 222°38'57" e numa extensão de 71,98 metros, até o vértice FH1-P-1458, com coordenadas N.7.581.518,18 e E.560.209,93; Com azimute de 172°08'13" e numa extensão de 463,44 metros, até o vértice FH1-P-1459, com coordenadas N.7.581.059,10 e E.560.273,33; Com azimute de 245°09'51" e numa extensão de 635,97 metros, até o vértice FH1-P-1460, com coordenadas N.7.580.791,98 e E.559.696,18; Com azimute de 302°17'26" e numa extensão de 370,41 metros, até o vértice FH1-P-1461, com coordenadas N.7.580.989,86 e E.559.383,05; Com azimute de 259°24'05" e numa extensão de 383,21 metros, até o vértice FH1-M-1462, com coordenadas N.7.580.919,38 e E.559.006,37; Daí a divisa segue confrontando com a Fazenda Eucatedro, matrícula nº 11.833 de Rafael Alves Danham CPF 308423088-90 com azimute de 7°32'47" e numa extensão de 31,95 metros, até o vértice FH1-P-1422, com coordenadas N.7.580.951,05 e E.559.010,57; Com azimute de 10°52'47" e numa extensão de 130,07 metros, até o vértice FH1-P-1423, com coordenadas N.7.581.078,78 e E.559.035,12; Com azimute de 334°56'00" e numa extensão de 48,74 metros, até o vértice FH1-P-1424, com coordenadas N.7.581.122,93 e E.559.014,47; Com azimute de 338°41'20" e numa extensão de 11,28 metros, até o vértice FH1-P-1425, com coordenadas N.7.581.133,44 e E.559.010,37; Com azimute de 352°21'19" e numa extensão de 56,08 metros, até o vértice FH1-P-1426, com coordenadas N.7.581.002,91 e E.559.189,02; Com azimute de 263°40'20" e numa extensão de 66,51 metros, até o vértice FH1-P-1427, com coordenadas N.7.581.181,69 e E.558.936,81; Com azimute de 263°09'01" e numa extensão de 88,79 metros, até o vértice FH1-P-1428, com coordenadas N.7.581.171,10 e E.558.848,65; Com azimute de 308°54'45" e numa extensão de 53,14 metros, até o vértice FH1-P-1429, com coordenadas N.7.581.204,48 e E.558.807,30; Com azimute de 311°43'08" e numa extensão de 29,03 metros, até o vértice FH1-P-1430, com coordenadas N.7.581.223,80 e E.558.785,63; Com azimute de 251°51'25" e numa extensão de 101,19 metros, até o vértice FH1-P-1431, com coordenadas N.7.581.192,29 e E.558.689,47; Com azimute de 7°01'58" e numa extensão de 27,77 metros, até o vértice

FH1-P-1432, com coordenadas N.7.581.219,85 e E.558.692,87; Com azimute de 8°54'19" e numa extensão de 120,74 metros, até o vértice FH1-P-1433, com coordenadas N.7.581.339,13 e E.558.711,56; Com azimute de 41°53'10" e numa extensão de 151,26 metros, até o vértice FH1-P-1434, com coordenadas N.7.581.451,74 e E.558.812,55; Com azimute de 335°32'48" e numa extensão de 65,66 metros, até o vértice FH1-P-1435, com coordenadas N.7.581.511,51 e E.558.785,37; Com azimute de 336°03'15" e numa extensão de 31,41 metros, até o vértice FH1-P-1436, com coordenadas N.7.581.540,22 e E.558.772,62; Com azimute de 270°59'49" e numa extensão de 16,09 metros, até o vértice FH1-P-1437, com coordenadas N.7.581.540,50 e E.558.756,53; Com azimute de 357°56'55" e numa extensão de 3,35 metros, até o vértice FH1-P-1438, com coordenadas N.7.581.543,85 e E.558.756,41; Com azimute de 272°50'59" e numa extensão de 115,45 metros, até o vértice FH1-P-1439, com coordenadas N.7.581.549,59 e E.558.641,10; Com azimute de 270°18'04" e numa extensão de 53,27 metros, até o vértice FH1-P-1440, com coordenadas N.7.581.549,87 e E.558.587,83; Com azimute de 273°12'30" e numa extensão de 72,36 metros, até o vértice FH1-P-1441, com coordenadas N.7.581.553,92 e E.558.515,58; Com azimute de 351°33'46" e numa extensão de 47,23 metros, até o vértice FH1-P-1442, com coordenadas N.7.581.600,64 e E.558.508,65; Com azimute de 3°26'42" e numa extensão de 102,85 metros, até o vértice FH1-P-1443, com coordenadas N.7.581.703,30 e E.558.514,83; Com azimute de 0°29'24" e numa extensão de 28,06 metros, até o vértice FH1-P-1444, com coordenadas N.7.581.731,36 e E.558.515,07; Com azimute de 329°09'32" e numa extensão de 28,01 metros, até o vértice FH1-P-1445, com coordenadas N.7.581.755,41 e E.558.500,71; Com azimute de 351°26'39" e numa extensão de 60,16 metros, até o vértice FH1-P-1446, com coordenadas N.7.581.814,90 e E.558.491,76; Daí a divisa segue confrontando com o Sítio Leal, matrícula nº 3.475 de Francisco de Souza Dias CPF 508744036-34 com azimute de 0°16'06" e numa extensão de 72,63 metros, até o vértice FH1-P-1447, com N.7.581.887,53 e E.558.492,10; Com azimute de 39°00'11" e numa extensão de 99,56 metros, até o vértice FH1-P-1448, com coordenadas N.7.581.964,90 e E.558.554,76; Com azimute de 47°28'22" e numa extensão de 69,33 metros, até o vértice FH1-P-1449, com coordenadas N.7.582.011,76 e E.558.605,85; Com azimute de 28°50'54" e numa extensão de 48,27 metros, até o vértice FH1-P-1450, com coordenadas N.7.582.054,04 e E.558.629,14; Com azimute de 24°32'33" e numa extensão de 12,04 metros, até o vértice FH1-P-1451, com coordenadas N.7.582.064,99 e E.558.634,14; Com azimute de 48°43'17" e numa extensão de 90,10 metros, até o vértice FH1-P-1452, com coordenadas N.7.582.124,43 e E.558.701,85; Com azimute de 329°03'59" e numa extensão de 104,62 metros, até o vértice FH1-P-1453, com coordenadas N.7.582.214,17 e E.558.648,07; Com azimute de 327°00'06" e numa extensão de 82,94 metros, até o vértice FH1-P-1454, com coordenadas N.7.582.283,73 e E.558.602,90; Com azimute de 342°04'02" e numa extensão de 77,59 metros, até o vértice FH1-P-1455, com coordenadas N.7.582.357,55 e E.558.579,01; Com azimute de 1°14'37" e numa extensão de 36,40 metros, até o vértice FH1-P-1456, com coordenadas N.7.582.393,94 e E.558.579,80; Com azimute de 359°11'34" e numa extensão de 56,08 metros, até o vértice FH1-P-1135, com coordenadas N.7.582.450,01 e E.558.579,01; Com azimute de 0°38'34" e numa extensão de 17,76 metros, até o vértice FH1-P-1136, com coordenadas N.7.582.491,91 e E.558.579,48; Com azimute de 346°53'12" e numa extensão de 70,92 metros, até o vértice FH1-P-1137, com coordenadas N.7.582.560,98 e E.558.563,39; Com azimute de 351°34'38" e numa extensão de 35,71 metros, até o vértice FH1-P-1138, com coordenadas N.7.582.596,30 e E.558.558,16; Com azimute de 341°46'23" e numa extensão de 47,89 metros, até o vértice FH1-P-1139, com coordenadas N.7.582.641,79 e E.558.543,18; Com azimute de 350°07'56" e numa extensão de 38,80 metros, até o vértice FH1-P-1140, com coordenadas N.7.582.680,02 e E.558.536,53; Com azimute de 4°44'19" e numa extensão de 153,62 metros, até o vértice FH1-P-1141, com coordenadas N.7.582.833,11 e

E.558.549,22; Com azimute de 5°49'30" e numa extensão de 72,22 metros, até o vértice FH1-P-1142, com coordenadas N.7.582.904,96 e E.558.556,55; Com azimute de 5°08'13" e numa extensão de 24,35 metros, até o vértice FH1-P-1143, com coordenadas N.7.582.929,21 e E.558.558,73; Daí a divisa segue confrontando com o imóvel Zeferino, matrícula nº 15.262 de Renato Vieira Ribeiro de Souza, CPF 163654706-06 com azimute de 46°03'48" e numa extensão de 16,39 metros, até o vértice FH1-P-1144, com coordenadas N.7.582.940,58 e E.558.570,53; Com azimute de 113°19'57" e numa extensão de 19,67 metros, até o vértice FH1-P-1145, com coordenadas N.7.582.932,79 e E.558.588,59; Com azimute de 62°02'39" e numa extensão de 54,54 metros, até o vértice FH1-P-1146, com coordenadas N.7.582.958,36 e E.558.636,77; Com azimute de 347°34'02" e numa extensão de 12,31 metros, até o vértice FH1-P-1147, com coordenadas N.7.582.970,38 e E.558.634,12; Com azimute de 65°11'55" e numa extensão de 6,10 metros, até o vértice FH1-P-1148, com coordenadas N.7.582.972,94 e E.558.639,66; Com azimute de 6°55'38" e numa extensão de 7,55 metros, até o vértice FH1-P-1149, com coordenadas N.7.582.980,43 e E.558.640,57; Com azimute de 316°18'32" e numa extensão de 10,52 metros, até o vértice FH1-P-1150, com coordenadas N.7.582.988,04 e E.558.633,30; Com azimute de 27°12'29" e numa extensão de 12,75 metros, até o vértice FH1-P-1151, com coordenadas N.7.582.999,38 e E.558.639,13; Com azimute de 129°38'22" e numa extensão de 10,60 metros, até o vértice FH1-P-1152, com coordenadas N.7.582.992,62 e E.558.647,29; Com azimute de 333°42'47" e numa extensão de 18,43 metros, até o vértice FH1-P-1153, com coordenadas N.7.583.009,14 e E.558.639,13; Com azimute de 346°22'59" e numa extensão de 28,50 metros, até o vértice FH1-P-1154, com coordenadas N.7.583.036,84 e E.558.632,42; Com azimute de 297°12'45" e numa extensão de 8,31 metros, até o vértice FH1-P-1155, com coordenadas N.7.583.040,64 e E.558.625,03; Com azimute de 342°03'53" e numa extensão de 28,28 metros, até o vértice FH1-P-1156, com coordenadas N.7.583.067,55 e E.558.616,32; Com azimute de 231°28'49" e numa extensão de 12,78 metros, até o vértice FH1-P-1157, com coordenadas N.7.583.059,59 e E.558.606,32; Com azimute de 339°19'22" e numa extensão de 32,65 metros, até o vértice FH1-P-1158, com coordenadas N.7.583.090,14 e E.558.594,79; Com azimute de 23°53'40" e numa extensão de 24,76 metros, até o vértice FH1-P-1159, com coordenadas N.7.583.112,78 e E.558.604,82; Com azimute de 357°56'28" e numa extensão de 30,62 metros, até o vértice FH1-P-1160, com coordenadas N.7.583.143,38 e E.558.603,72; Com azimute de 325°18'45" e numa extensão de 28,83 metros, até o vértice FH1-P-1161, com coordenadas N.7.583.167,09 e E.558.587,31; Com azimute de 26°16'49" e numa extensão de 18,00 metros, até o vértice FH1-P-1162, com coordenadas N.7.583.183,23 e E.558.595,28; Com azimute de 288°45'14" e numa extensão de 13,06 metros, até o vértice FH1-P-1163, com coordenadas N.7.583.187,43 e E.558.595,28; Com azimute de 11°42'16" e numa extensão de 24,50 metros, até o vértice FH1-P-1164, com coordenadas N.7.583.211,42 e E.558.587,88; Com azimute de 75°54'17" e numa extensão de 9,40 metros, até o vértice FH1-P-1165, com coordenadas N.7.583.213,71 e E.558.597,00; Com azimute de 338°48'53" e numa extensão de 25,90 metros, até o vértice FH1-P-1166, com coordenadas N.7.583.237,86 e E.558.587,64; Com azimute de 77°39'17" e numa extensão de 8,47 metros, até o vértice FH1-P-1167, com coordenadas N.7.583.239,67 e E.558.595,91; Com azimute de 339°45'51" e numa extensão de 67,42 metros, até o vértice FH1-P-1168, com coordenadas N.7.583.302,93 e E.558.572,59; Com azimute de 54°00'59" e numa extensão de 8,66 metros, até o vértice FH1-P-1169, com coordenadas N.7.583.308,02 e E.558.579,60; Com azimute de 14°48'29" e numa extensão de 16,75 metros, até o vértice FH1-P-1170, com coordenadas N.7.583.324,21 e E.558.583,88; Com azimute de 333°47'19" e numa extensão de 12,32 metros, até o vértice FH1-P-1171, com coordenadas N.7.583.335,26 e E.558.578,44; Com azimute de 9°33'44" e numa extensão de 39,55 metros, até o vértice FH1-P-1172, com coordenadas N.7.583.374,26 e E.558.585,01; Com azimute de 339°36'02" e numa

extensão de 25,28 metros, até o vértice FH1-P-1173, com coordenadas N.7.583.397,95 e E.558.576,20; Com azimuth de 69°59'08" e numa extensão de 14,11 metros, até o vértice FH1-P-1174, com coordenadas N.7.583.402,78 e E.558.589,46; Com azimuth de 1°24'04" e numa extensão de 14,72 metros, até o vértice FH1-P-1175, com coordenadas N.7.583.417,50 e E.558.589,82; Com azimuth de 340°56'00" e numa extensão de 15,49 metros, até o vértice FH1-P-1176, com coordenadas N.7.583.432,14 e E.558.584,76; Com azimuth de 67°13'55" e numa extensão de 5,94 metros, até o vértice FH1-P-1177, com coordenadas N.7.583.434,44 e E.558.590,24; Com azimuth de 6°36'58" e numa extensão de 47,48 metros, até o vértice FH1-P-1178, com coordenadas N.7.583.481,60 e E.558.595,71; Com azimuth de 324°55'19" e numa extensão de 14,20 metros, até o vértice FH1-P-1179, com coordenadas N.7.583.493,22 e E.558.587,55; Com azimuth de 5°26'53" e numa extensão de 24,96 metros, até o vértice FH1-P-1180, com coordenadas N.7.583.518,07 e E.558.589,92; Com azimuth de 26°16'07" e numa extensão de 16,43 metros, até o vértice FH1-P-1181, com coordenadas N.7.583.532,80 e E.558.597,19; Com azimuth de 268°18'21" e numa extensão de 8,79 metros, até o vértice FH1-P-1182, com coordenadas N.7.583.532,54 e E.558.588,40; Com azimuth de 325°07'05" e numa extensão de 6,40 metros, até o vértice FH1-P-1183, com coordenadas N.7.583.537,79 e E.558.584,74; Com azimuth de 17°31'37" e numa extensão de 21,55 metros, até o vértice FH1-P-1184, com coordenadas N.7.583.558,34 e E.558.591,23; Com azimuth de 70°03'46" e numa extensão de 24,60 metros, até o vértice FH1-P-1185, com coordenadas N.7.583.566,73 e E.558.614,36; Com azimuth de 5°14'03" e numa extensão de 11,73 metros, até o vértice FH1-P-1186, com coordenadas N.7.583.578,41 e E.558.615,43; Com azimuth de 339°13'32" e numa extensão de 16,27 metros, até o vértice FH1-P-1187, com coordenadas N.7.583.593,62 e E.558.609,66; Com azimuth de 21°02'30" e numa extensão de 39,21 metros, até o vértice FH1-P-1188, com coordenadas N.7.583.630,22 e E.558.623,74; Com azimuth de 49°29'41" e numa extensão de 28,51 metros, até o vértice FH1-P-1189, com coordenadas N.7.583.648,74 e E.558.645,42; Com azimuth de 24°46'36" e numa extensão de 26,51 metros, até o vértice FH1-P-1190, com coordenadas N.7.583.672,81 e E.558.656,53; Com azimuth de 125°32'16" e numa extensão de 7,05 metros, até o vértice FH1-P-1191, com coordenadas N.7.583.668,7 e E.558.662,27; Com azimuth de 51°32'02" e numa extensão de 10,63 metros, até o vértice FH1-P-1192, com coordenadas N.7.583.675,32 e E.558.670,59; Com azimuth de 348°09'50" e numa extensão de 10,68 metros, até o vértice FH1-P-1193, com coordenadas N.7.583.685,77 e E.558.668,40; Com azimuth de 25°41'17" e numa extensão de 1,75 metros, até o vértice FH1-P-1194, com coordenadas N.7.583.687,35 e E.558.669,16; Com azimuth de 11°14'36" e numa extensão de 30,31 metros, até o vértice FH1-P-1195, com coordenadas N.7.583.717,08 e E.558.675,07; Com azimuth de 340°50'33" e numa extensão de 19,81 metros, até o vértice FH1-P-1196, com coordenadas N.7.583.735,79 e E.558.668,57; Com azimuth de 71°41'43" e numa extensão de 8,34 metros, até o vértice FH1-P-1197, com coordenadas N.7.583.738,41 e E.558.676,49; Com azimuth de 358°21'41" e numa extensão de 15,39 metros, até o vértice FH1-P-1198, com coordenadas N.7.583.753,79 e E.558.676,05; Com azimuth de 71°37'14" e numa extensão de 26,13 metros, até o vértice FH1-P-1199, com coordenadas N.7.583.762,03 e E.558.700,85, onde teve início esta demarcação, conforme Planta Topográfica, anexa, que faz parte integrante deste Memorial Descritivo. CADASTRO NO INCRA: Código 443.034.012.998-8. CCIR: 21985537194. NIRF: 1.846.054-2. **MATRÍCULA: 25.237**, CRI de Andrelândia/MG.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$3.343.065,00 (três milhões, trezentos e quarenta e três mil, sessenta e cinco reais), em Março/2023.

II. ÔNUS: Com base na informação fornecida pela credora "Há a existência da Ação Declaratória nº 1000104-98.2026.8.13.0236, relacionada à operação/matrícula em referência. Contudo, não há decisão judicial ou determinação que impeça a realização dos leilões, motivo pelo qual foi solicitado o regular andamento do procedimento." Consta da matrícula: (i) **R-6/25237 (19/04/2023) - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à credora fiduciária Cooperativa de Crédito Credicitrus, em decorrência de uma Cédula de Crédito Bancário; (ii) **AV-7/25.237 (24/07/2026) - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** devido ao inadimplemento do débito por parte dos devedores Aguinaldo Crabi e Veridiana Helena Ferreira Crabi. Com isso, a propriedade do imóvel foi consolidada em nome da credora Cooperativa de Crédito Credicitrus, que está promovendo o presente leilão público para a venda do bem.

III. CONDIÇÕES GERAIS: O imóvel será vendido "ad corpus", no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes no respectivo registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da em arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. A eventual regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como a averbação da numeração predial, correrá por conta do Comprador.

Eventuais débitos tributários/fiscais, taxas e/ou impostos posteriores à consolidação da propriedade registrada nas respectivas matrículas imobiliárias, ficarão sob responsabilidade do respectivo arrematante.

O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização e/ou ocupação que se fizer necessária.

Fica a exclusivo critério da Vendedora aceitar lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem, na hipótese de ausência de lances que atinjam o valor atualizado da dívida, nos termos do art. 27, parágrafo segundo, da Lei nº 9.514/1994.

IV. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: os leilões serão realizados exclusivamente pela internet, através da plataforma www.positivoleiloes.com.br. O interessado deverá efetuar o cadastramento prévio perante o Leiloeiro, com até 24h (vinte e quatro horas) de antecedência ao evento.

V. PAGAMENTO: o pagamento deverá ser realizado À VISTA, no prazo de 24h (vinte e quatro horas) do término do leilão, mediante transferência eletrônica diretamente à VENDEDORA, em conta bancária por ela indicada e de sua titularidade, o que será informado ao término do leilão ao e-mail de cadastro do Arrematante.

VI. COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não incluída no valor do lance, a ser paga em até 24h (vinte e quatro horas) do encerramento do leilão. O pagamento será feito através de transferência bancária ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@positivoleiloes.com.br.

VII. LANCE VENCEDOR E INADIMPLEMENTO: os licitantes ficam cientes de que será qualificado vencedor aquele que oferecer a maior oferta. Caso o licitante vencedor não realize o pagamento no prazo estipulado, será considerado vencedor aquele que tiver enviado a maior oferta subsequente àquela não paga. O licitante que deixar de cumprir com a obrigação de realizar o pagamento nas condições deste edital pagará, a título de multa, o equivalente a 20% (vinte por cento) de sua maior oferta à Vendedora e 5% (cinco por cento) de sua maior oferta ao leiloeiro.

VIII. DISPOSIÇÕES FINAIS: os Autos de Leilão e Arrematação serão lavrados ato contínuo ao encerramento dos competentes leilões e mediante a comprovação dos pagamentos do preço da aquisição e da comissão devida ao leiloeiro, o qual será enviado via e-mail pelo leiloeiro.

Será formalizada pela Vendedora as escrituras públicas de venda e compra em até 30 (trinta) dias úteis, contados a partir da data da assinatura dos Autos de Leilão e devida comprovação de pagamento. As escrituras serão lavradas obrigatoriamente perante o Tabelionato indicado pela Vendedora.

Será de responsabilidade do Arrematante/Comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome da Vendedora, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, e qualquer outro documento necessário para o ato, inclusive o recolhimento, e qualquer tipo de regularização de foro, laudêmio e multas, independente da data do fato gerador, das passagens de regularização, ainda que lançados/cobrados em nome da Vendedora ou de terceiros e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

O art. 30 da Lei nº 9.514/97 assegura ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias. Desta forma, ao Arrematante/Comprador do imóvel, subsiste a possibilidade de buscar, às suas expensas e risco, a mencionada concessão de liminar, permanecendo, a qualquer modo, como exclusivo responsável por todas as providências e encargos necessários à efetiva desocupação do imóvel, eximindo assim a Vendedora de qualquer responsabilidade, notadamente quanto a eventual decisão judicial desfavorável, seja qual for o seu fundamento.

Ao devedor fiduciante é assegurado o direito de preferência, até a data de realização do 2º leilão, para aquisição do imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas, aos valores correspondentes ao ITBI, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Vendedora, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo também, ao devedor fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos (Lei 9.514/97).

E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital publicado na forma da Lei.

Minas Gerais, 14 de setembro de 2026.

ERICK SOARES TELES

Leiloeiro Oficial JUCESP nº 1.197

