

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

Lei 14.711/2023 (Garantia Hipotecária)

O Leiloeiro Oficial **ERICK SOARES TELES**, inscrito sob a matrícula JUCESP nº 1.197, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão extrajudicial, por meio do portal www.positivoleiloes.com.br.

CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICITRUS - CNPJ 54.037.916/0001-45.
DEVEDOR: CASSIO MENDES DE ALCANTARA - CPF 350.504.706-68.
INTERESSADO: CASSIO MENDES DE ALCANTARA - CPF 350.504.706-68 (Garantidor Hipotecante)

1º LEILÃO: 28/09/2026, com encerramento a partir das 15h00min;
LANCE MÍNIMO: R\$810.700,00 (oitocentos e dez mil, setecentos reais), 100% (cem por cento) do valor de avaliação.
2º LEILÃO: 15/10/2026, com encerramento a partir das 15h00min.
LANCE MÍNIMO: R\$695.178,35 (seiscentos e noventa e cinco mil, cento e setenta e oito reais e trinta e cinco centavos) valor atualizado da dívida acrescido das despesas).

I – DESCRIÇÃO DO BEM: Um imóvel situado nesta cidade, no Bairro Altamira, na Rua Coronel Constantino, nº 21, constituído pelo apartamento nº 1003, localizado no pavimento do Edifício Solarium Residence, com a privativa de 95,4735m², área de garagem de 24,00m² correspondendo às vagas 03-06/subsolo, área comum de 43,1187m², área total de 162,5922m², fração ideal de 0,0291158, e cota de 27,7200m² do terreno que é composto pelos lotes nºs 11B e 12B da quadra nº 05, medindo trinta e nove metros e cinquenta (39,50) centímetros de frente confrontando com a Rua Felisberto Carrijo; vinte e quatro (24,00) metros pelo lado direito confrontando com o lote nº 10; vinte e um metros e cinquenta (21,50) centímetros pelo lado esquerdo confrontando com a Rua Coronel Constantino; pelos fundos em quatro linhas quebradas de vinte e quatro metros e noventa e três (24,93) centímetros mais quatro metros e cinquenta e sete (4,57) centímetros mais quatro metros e sessenta (4,60) centímetros e mais sete metros e cinquenta (7,50) centímetros confrontando com os lotes nºs 09 e 13, com a área de 952,06m². CADASTRO: 00-04-0101-12-01-0011-0029 **MATRÍCULA: 149.182**, do 1º Serviço Registral de Imóveis de Uberlândia/MG.

II- ÔNUS: Consta da matrícula: **(i) R-8-149.182** (09/03/2021) HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU sem concorrência de terceiros, emitida em favor da credora Cooperativa de Crédito Credicitrus (Sicoob Credicitrus), para garantia de Cédula de Crédito Bancário no valor contratado de R\$ 400.000,00; **(ii) R-9-149.182** (18/04/2024) HIPOTECA CEDULAR DE 2º GRAU sem concorrência de terceiros, emitida em favor da credora Cooperativa de Crédito Credicitrus, para garantia de Cédula de Crédito Bancário, no valor de R\$ 810.700,00; e **(iii) AV-10-149.182** (06/08/2026) EXCUSSÃO EXTRAJUDICIAL DE GARANTIA HIPOTECÁRIA do procedimento de excussão extrajudicial da garantia hipotecária mencionada no R-9, em virtude do término do prazo para a purgação da mora.

III- AVALIAÇÃO: R\$810.700,00 (oitocentos e dez mil reais), em agosto de 2026.

II - CONDIÇÕES GERAIS: o imóvel será vendido "ad corpus", no estado em que se encontra, sendo que a área mencionada são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes no

respectivo registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da 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, correrão 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.

II.I - HABILITAÇÃO NO LEILÃO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, matrícula JUCESP nº 1.197, com sede na cidade de Barueri, no Estado de São Paulo, Calçada das Acácias, nº 82, 1º andar Centro Comercial Alphaville – CEP 06453-054, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal POSITIVO LEILÕES, website www.positivoleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação com antecedência da data prevista para o encerramento da alienação, aceitando previamente as condições deste edital, QUE CONSTITUI, PARA TODOS OS EFEITOS, CONTRATO ENTRE AS PARTES; c) ler atentamente o edital e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro, no mesmo prazo de pagamento, ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar da alienação via internet (conexão, equipamento, etc)¹; f) analisar detalhadamente o lote, documentos e informações da alienação, inclusive visitando o bem, quando disponível, mediante prévio agendamento (consultar a disponibilidade por e-mail).

O leiloeiro poderá solicitar certidões de idoneidade e prova de capacidade financeira e outros documentos adicionais para habilitação no presente leilão.

Documentos complementares relacionados ao imóvel e à escritura de hipoteca poderão ser disponibilizados exclusivamente aos interessados devidamente cadastrados e habilitados.

III - VISITAÇÃO: Os interessados poderão realizar visita ao imóvel, desde que estejam devidamente cadastrados e habilitados no site do leilão. Para tanto, após a conclusão do cadastro e da habilitação, o interessado deverá encaminhar ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br, solicitação de visita com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, ficando o respectivo agendamento sujeito à disponibilidade.

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 COMITENTE VENDEDORA,

¹ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.positivoleiloes.com.br

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 boleto bancário 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 Comitente Vendedora e 5% (cinco por cento) de sua maior oferta ao Leiloeiro.

VIII - DISPOSIÇÕES FINAIS: “Concluído o procedimento e havendo lance vencedor, os autos do leilão e o processo de execução extrajudicial da hipoteca serão distribuídos a tabelião de notas com circunscrição delegada que abranja o local do imóvel para lavratura de ata notarial de arrematação, que conterá os dados da intimação do devedor e do garantidor e dos autos do leilão e constituirá título hábil de transmissão da propriedade ao arrematante a ser registrado na matrícula do imóvel” (art. 9º, §11, da Lei 14.711/2023).

Serão 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 enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.

X – CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Ficam cientes da alienação todos interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positivoleiloes.com.br e em jornal de ampla circulação.