

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Lei Federal nº 9.514/97

CRISTIANE BORGUETTI MORAES LOPES, Leiloeira Oficial e Rural inscrita na JUCESP sob nº 661, devidamente autorizada pela Credora Fiduciária **C.VALE – COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL**, inscrita no CNPJ sob nº 77.863.223/0001-07, em garantia do pagamento da Cédula de Produto Rural com Alienação Fiduciária pela devedora **LETÍCIA CORREA DE BORTOLI**, brasileira, solteira, produtora rural, RG nº 9101186931 – SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 019.644.390-35, residente e domiciliada na Rua Rubert, nº 733, Bairro Centro, na cidade de Fortaleza dos Valos/RS, CEP 98.125-000, e seus avalistas: **ALFEU LIBRELOTO DE BORTOLI**, brasileiro, casado, agricultor, inscrito no CPF sob nº 357.962.780-53, residente e domiciliado na Rua Rubert, nº 733, Bairro Centro, na cidade de Fortaleza dos Valos/RS, CEP 98.125-000, **MARCOS LIBRELOTO DE BORTOLI**, brasileiro, casado, agricultor, inscrito no CPF sob nº 305.486.240-20, residente e domiciliado na Rua Capitão Álvaro Jacinto Silva, nº 134, Bairro Centro, na cidade de Fortaleza dos Valos/RS, CEP 98.125-000, **IOLANDA CORREA DE BORTOLI**, brasileira, casada, agricultora, inscrita no CPF sob nº 435.156.570-53, residente e domiciliada na Rua Rubert, nº 733, Bairro Centro, na cidade de Fortaleza dos Valos/RS, CEP 98.125-000 e **ELAINE SOARES MOURA DE BORTOLI**, brasileira, casada, agricultora, inscrita no CPF sob nº 758.432.420-72, residente e domiciliada na Rua Capitão Álvaro Jacinto Silva, nº 134, Bairro Centro, na cidade de Fortaleza dos Valos/RS, CEP 98.125-000, conforme CÉDULA DE PRODUTO RURAL COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA NR.10054, em 10/02/2021, levará a **LEILÃO PÚBLICO ONLINE**, nos termos da Lei Federal nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos e suas alterações, exclusivamente pelo site www.lanceja.com.br, **no dia 18 de abril de 2024, às 14h em PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior ao valor da avaliação de **R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais)**, o imóvel a seguir descrito com a propriedade consolidada em nome da Credora Fiduciária, constituído pela Área Ideal de 100.000m² (cem mil metros quadrados), ou dez hectares, do imóvel da **MATRÍCULA nº 3.599 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Salto do Jacuí-RS, sendo: Uma área de cem mil metros quadrados, dentro de uma fração de terras de campos, com área superficial de quatrocentos e cinquenta mil metros quadrados, situada em Três Capões – Salto do Jacuí/RS, que assim se descreve:** Ao Norte, com o Lajeado Grande, também chamado Lajeado Pelado; ao Sul, por linha reta de cerca e estrada, com imóvel de Auri Castro; ao Leste, por marcos em linha reta, confronta com imóvel de Márcia Gianlupi; e, ao Oeste, por marcos em linha reta, confronta com imóvel de Juçara dos Santos Gianiuppi. Imóvel cadastrado no INCRA sob nº 999.946.197.033-8 e junto a Receita Federal NIRF nº 8.729.162-2 (cédula). **R.05** – Para constar Alienação Fiduciária, como Credora: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS MÉDICOS, DEMAIS PROFISSIONAIS DA SAÚDE E EMPRESÁRIOS DE CRUZ ALTA LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 73.326.449/0001-18, devedora: LETÍCIA CORREA DE BORTOLI, inscrita no CPF sob nº 019.644.390-35, Interviniente garante/fiduciante: Omar Athaide Gianlupi, inscrito no CPF sob nº 210.976.660-34, conforme CCB e pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de bem imóvel, emitida em Ibirubá/RS. **AV. 06** – Para constar termo aditivo a CCB, constante na R.05 da presente matrícula, firmado em Ibirubá/RS. **AV. 07** – Para constar termo aditivo a CCB, constante na R.05 da presente matrícula, firmado em Ibirubá/RS. **R.10** – Para constar Alienação Fiduciária, como Credora: C.VALE – COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL, inscrita no CNPJ sob nº 77.863.223/0154-81, emitente/Proprietária Fiduciante: LETÍCIA CORREA DE BORTOLI, inscrita no CPF sob nº 019.644.390-35, avalistas: ALFEU LIBRELOTO DE BORTOLI, inscrito no CPF sob nº 357.962.780-53, MARCOS LIBRELOTO DE BORTOLI, inscrito no CPF sob nº 305.486.240-20, IOLANDA CORREA DE BORTOLI, inscrita no CPF sob nº 435.156.570-53 e ELAINE SOARES MOURA DE BORTOLI, inscrita no CPF sob nº 758.432.420-72, conforme Cédula de Produto Rural com Liquidação Financeira nº 10054, emitida em Fortaleza dos Valos/RS. **AV. 11** – Para constar alteração de denominação a Credora COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS MÉDICOS, DEMAIS PROFISSIONAIS DA SAÚDE E EMPRESÁRIOS DE CRUZ ALTA LTDA, passou a denominar-se COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS – SICOOB CRUZ ALTA. **R.13** – Para constar Alienação Fiduciária, como Credora Fiduciária SICOOB CRUZ ALTA, inscrita no CNPJ sob nº 73.326.449/0001-18, Devedora Fiduciante: LETÍCIA CORREA DE BORTOLI, inscrita no CPF sob

nº 019.644.390-35, Avalistas: Sabrina Correa de Bortoli, inscrita no CPF sob nº 019.644.400-41, Marília Moura de Bortoli, inscrita no CPF sob nº 012.156.060-01 e seu marido José Paulo Formentini Junior, inscrito no CPF sob nº 002.710.300-54, Manoela Moura de Bortoli, inscrito no CPF sob nº 012.156.050-30, conforme CCB Emprestimo para renegociação emitida em Ibirubá/RS. **AV. 14** – Para constar localização de penhor. **AV. 15** – Para constar Código Nacional de Matrículas, o imóvel da presente matrícula recebeu o código CNM 100362.2.0003599-65. **Av. 16** – Para constar CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA, a presente averbação faz constar que a área ideal de 100.000m², ou dez hectares, do imóvel da presente matrícula, adquirida em maior área por Letícia Correa de Bortoli, já qualificada, consolidou-se na pessoa da Credota Fiduciária C.VALE – COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL. **Venda ad corpus** e no estado em que se encontra.

- **Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia 02 de maio de 2024 às 14h, no mesmo horário e site www.lanceja.com.br do primeiro leilão, para realização do SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior ao valor da dívida atualizada e despesas de R\$ 1.323.748,44 (um milhão, trezentos e vinte e três mil, setecentos e quarenta e oito reais e quarenta e quatro centavos), em conformidade com o artigo 27 e demais artigos da respectiva Lei Federal nº 9.514/97.

Todos os horários estipulados neste edital, no site da leiloeira (www.lanceja.com.br), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília/DF.

- Se exercido o direito de preferência pelo devedor fiduciante, este deverá efetuar o pagamento da arrematação até a data da realização do segundo Leilão, no valor equivalente ao da sua dívida, somando aos encargos, despesas e demais valores previstos em lei, incluindo também a responsabilidade de pagamento da comissão da Leiloeira, que será no importe de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelo devedor fiduciante.

- Se o devedor fiduciante, não efetuar o pagamento da dívida e demais encargos, nas condições e prazos previstos no presente Edital, considerar-se-á automaticamente a sua desistência do exercício de preferência na compra do imóvel. Nesse caso, havendo licitantes, o imóvel será vendido para aquele que ofertou maior lance.

- Condições para participação do Leilão online no site www.lanceja.com.br para cumprir procedimentos e entrega de documentos prévios, cadastrar-se ao site e solicitar HABILITAÇÃO antecipadamente ao leilão.

- Caso haja exigência do Cartório de Registro de Imóveis para lavrar escritura pública a escolha do Cartório será pela Vendedora;

- Os lances online e seus incrementos deverão estar de acordo com valores mínimos estabelecidos e concorrerão em igualdade de condições com os ofertados a viva voz nos Leilões presenciais de fechamento;

- **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: À VISTA.** O arrematante pagará, à vista, o valor total da arrematação e da comissão correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação diretamente na conta corrente de titularidade da Leiloeira, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após expresso comunicado pela leiloeira acerca da efetiva arrematação, através de TED, PIX e/ou TEF, os dados serão enviados, com as orientações.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932 e suas alterações que regula a profissão de Leiloeiro Oficial;

Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, sendo certo que, o(s) participante(s) são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome. Os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma, ficando sujeito às penalidades cabíveis;

É de inteira responsabilidade do arrematante/comprador todas as providências e despesas

necessárias relativas a aquisição do(s) imóvel(is) no Leilão, despesas com a regularização e encargos perante a quaisquer órgãos competentes, despesas com Escritura Pública e Registro junto ao Cartório responsável, Imposto de Transmissão, Foro, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registrários, averbações, entre outras que se fizer necessárias. Não poderá o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, ocupações pelos devedores ou terceiros, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação, contaminação de solo e localização.

As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados. É de responsabilidade do arrematante adotar todas as medidas necessárias, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel, ao passo que a posse indireta será transmitida ao arrematante logo após o pagamento do lance e demais despesas.

As áreas/itens mencionadas nos Editais, Catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do 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(s) imóvel(is).

Imóvel livre de débitos até a data da arrematação, sendo que os débitos de tributos, impostos, taxas e despesas de qualquer natureza, inclusive condominiais, foro, laudêmio, IPTU, a partir da data de arrematação, serão integralmente assumidos e transferidos ao arrematante.

Correrão ainda por conta do comprador adquirente todas as despesas relativas à aquisição do imóvel no leilão, tais como: pagamento de comissão da Leiloeira de 5% sobre o valor de arrematação, despesas com Escritura Pública e Registro junto ao Cartório responsável, Imposto de Transmissão, Foro, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registrários, etc.

O arrematante se sub-rogará nas ações em curso relacionadas ao imóvel, se for o caso, e todos os custos envolvidos, bem como será o único responsável pelos custos relativos à eventual necessidade de propositura de nova ação, incluindo o custeio para baixa das indisponibilidades, ônus e gravames que recaem sobre a matrícula do imóvel.

Nas ações judiciais relativas ao imóvel em que a Credora Fiduciária eventualmente figure como ré, o arrematante poderá integrar a lide como terceiro interessado. E ainda no caso da Credora Fiduciária incorrer em despesas que sejam de responsabilidade do arrematante, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pela Credora Fiduciária, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pela Credora Fiduciária até a do efetivo ressarcimento pelo arrematante, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

Ocorrendo o cancelamento da referida venda, por qualquer motivo, o arrematante deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel à Credora Fiduciária. O imóvel deverá ser restituído em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo arrematante, devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas, ressalvada ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do arrematante para desocupação não tenham surtido efeitos.

A não restituição do imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o arrematante, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal à Credora Fiduciária, a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

Antes da data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência

ou arrependimento da venda pela Credora Fiduciária, nas seguintes hipóteses: a) por impossibilidade documental; b) quando o arrematante 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; c) quando a venda não atender aos interesses da Credora Fiduciária (ainda que enquadrada nas condições do leilão); ou, d) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao arrematante a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança, renunciando expressamente o arrematante, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

Sobrevindo decisão judicial que determine a suspensão ou cancelamento do leilão do imóvel após arrematação, até a lavratura da Escritura de Pública de Venda e Compra, a arrematação poderá ser cancelada a pedido do arrematante. Em tal hipótese, a Credora Fiduciária ficará limitada apenas à devolução do valor do preço pago pelo arrematante. Esses valores serão atualizados monetariamente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança. A devolução dos valores será feita por meio de crédito em conta corrente de titularidade do arrematante.

O não exercício, pelo arrematante, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

**Condições de Venda do Leilão e outras informações:
(11) 4426-5064 - www.lanceja.com.br**

**CRISTIANE BORGUETTI MORAES LOPES
Leiloeira Oficial e Rural – JUCESP nº 661**