



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO

DAVI BORGES DE AQUINO, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 1.070, gestor da Alfa Leilões - Especialista em Imóveis, localizada na Avenida Paulista, nº 2421 – 1º andar – Bela Vista, Capital/SP, Cep: 01311-300, ou ainda, pelo telefone (011) 3382-1528, *WhatsApp* (011) 98513-2959, e-mail: contato@alfaleiloes.com, faz saber, pelo presente Edital, que, devidamente autorizado pela Credora Fiduciária: **AGRICHEM DO BRASIL S/A** (Comitente), sociedade por ações, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 03.860.998/0001-92, com sede na Rua Uruguai nº 1.876, Parque Industrial Quito Junqueira – Ribeirão Preto/SP; nos termos do Instrumento Particular, datado de 30/11/2012, no qual figura como Fiduciante: **NISRALA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.036.696/0001-80, com sede na Rua Cento e Quatro, nº 1116, Bairro Brasília, Cep: 38.360-000, Capinópolis, Estado de Minas Gerais; representada por **ANDREZA COSTA NISRALA**, brasileira, psicóloga, natural de Capinópolis-MG, nascida em 01/03/1983, portadora da carteira de identidade sob nº MG – 11.961.770 SSP-MG, devidamente inscrita no CPF/MF sob nº 052.690.536-08, casada em comunhão parcial de bens com **FLÁVIO SEVERINO ALVES**, brasileiro, engenheiro de computação, portador da carteira de identidade sob nº MG-10.514.727, devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 014.356.146-40, residentes e domiciliados na Rua 22, Norte, nº LT 04, Apartamento 1004, CEP 71.916-250, Cidade de Brasília, Distrito Federal e **ANDRÉ MIGUEL COSTA NISRALA**, brasileiro, natural de Ituiutaba, Estado de Minas Gerais, nascido em 04/05/1985, empresário, portador da carteira de identidade sob nº MG – 12.697.811 SSP/MG, devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 075.969.546-69, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **FRANCIELE RAFAEL DE JESUS LIMA NISRALA**, portadora da carteira de identidade sob nº MG-10.514.727, devidamente inscrito no CPF/MF sob nº 014.356.146-40, residentes e domiciliados na Rua Noventa e Quatro, nº 720, Bairro Semirames II, CEP 38.360-000, Capinópolis, Estado de Minas Gerais; sendo Intervenientes Garantidores: **FLÁVIO SEVERINO ALVES**, **ANDREZA COSTA NISRALA** e **ANDRÉ MIGUEL COSTA NISRALA**, (qualificados acima), levará a PÚBLICO LEILÃO de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, no dia **27 de fevereiro de 2019, às 14 horas**, em 1º (primeiro) LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil Reais) o imóvel abaixo descrito, com a propriedade consolidada em nome da Credora Fiduciária, constituído em consonância com o Artigo 27, *caput* e §§ 1º ao 9º, da Lei Federal nº 9.514/1997 e demais disposições aplicáveis à matéria, a propriedade do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 9.116, perante o Registro de Imóveis da Comarca de Bambuí/MG (Propriedade Consolidada conforme Av. nº 11 de 30/01/2019 da matrícula), na forma do presente edital.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o **dia 14 de março de 2019**, no mesmo horário e forma, **para realização do 2º (segundo) LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 585.076,60** (quinhentos e oitenta e cinco mil, setenta e seis reais e sessenta centavos).

Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro (www.alfaleiloes.com), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do art. 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos



leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, podendo o(s) fiduciante(s) adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

O envio de lances on-line se dará exclusivamente por meio do site: www.alfaleiloes.com, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições com os participantes presentes no auditório do leilão de modo presencial, na disputa pelo lote do leilão, com exceção do devedor fiduciante, que poderá adquirir o imóvel preferencialmente em 1º e 2º leilão, caso não ocorra o arremate no primeiro, na forma do parágrafo 2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/17.

O arrematante presente pagará no ato o preço total da arrematação e a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor de arremate, inclusive o devedor fiduciante, no caso do exercício do direito de preferência, na forma da lei. Caso haja arrematante quer em primeiro ou segundo leilão a escritura de venda e compra será lavrada em até 120 dias, contados da data do leilão.

O proponente vencedor por meio de lance on-line terá prazo de 24 horas depois de comunicado expressamente, para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, no prazo estabelecido, não será concretizado a transação de compra e venda e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos, bem como deverá pagar a comissão do leiloeiro.

Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à transferência dos imóveis arrematados, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra.

01 - IMÓVEL:

Uma área de 16,49,68 has, situada no Município de Medeiros - MG, registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Bambuí – MG sob a Matrícula o nº 9.116. INCRA: 424.153.000.809 – área total 169,4-FMP, 3,0 – mód. fiscal 35,0 – nº de mods., 4,70, **objeto da matrícula nº 9.116 do Cartório de Registro de Imóveis de Bambuí/MG.**

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 150.000,00 (NOVEMBRO/2012).

VALOR DO DÉBITO: R\$ 585.076,60.



02 – O 1ª Leilão será realizado **em 27 de fevereiro de 2019, às 14 horas**, de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil Reais). Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica designado o **dia 14 de março de 2019, às 14 horas**, para realização do 2º (segundo) LEILÃO, igualmente por meio eletrônico, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 585.076,60 (quinhentos e oitenta e cinco mil, setenta e seis reais e sessenta centavos)**.

03 – O Leilão será conduzida pela Alfa Leilões - Especialista em Imóveis, tendo como Gestor e Leiloeiro Oficial Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o nº 1.070, exclusivamente pelo seu sítio eletrônico (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal: <http://www.alfaleiloes.com>.

04 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado diretamente ao comitente por meio de depósito ou transferência bancária eletrônica, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito.

05 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação dos bens. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo credor nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, Banco Itaú, Agência 8495, C/C 19.177-0 (Art. 884, parágrafo único do NCPC e Art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

06 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (Art. 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

07 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

08 - OBSERVAÇÃO: Em caso do imóvel estar ocupado, a desocupação será por conta do Arrematante, nos termos do art. 30 e parágrafo único, da lei 9.514/97.



09 - O Comitente se responsabiliza pelo pagamento do débitos tributários, taxas de água, luz e multas que porventura incidam sobre o bem leiloado até a data da arrematação, entregando o bem desembaraçado e livre de ônus, bem como prestará assessoria ao arrematante, disponibilizando toda documentação necessária e eventuais retificações em documentos, para a devida formalização da arrematação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

10 - O COMPRADOR é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmos, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O COMPRADOR deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do VENDEDOR ou de seus antecessores.

11 - Será celebrada pelo VENDEDOR e COMPRADOR Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo VENDEDOR.

12 - Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

13 - Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do VENDEDOR, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

14 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421 – 1º andar – Bela Vista, Capital/SP, Cep: 01311-300, ou ainda, pelo telefone (011) 3382-1528, *WhatsApp* (011) 98513-2959, e-mail: contato@alfaleiloes.com. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

15 - O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do art. 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, podendo o(s) fiduciante(s) adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2019.

Leiloeiro Oficial
Davi Borges de Aquino
JUCESP n° 1.070

Comitente
AGRICHEM DO BRASIL S/A
CNPJ n° 03.860.998/0001-92