

EDITAL DE LEILÃO ONLINE DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

A Credora Fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDINOR LTDA, SICOOB CREDINOR**, CNPJ n.º 21.866.694/0001-14, sediada na Rua Pires e Albuquerque, 540, Centro, Montes Claros, MG, autoriza o Leiloeiro Oficial, Marcus Vinícius da Silva, Matrícula 107 JUCEMG, endereço na Rua Tiradentes, 765, Sala 401, Montes Claros, MG, e-mail: marcusviniciusleiloes@yahoo.com.br, telefones: (38) 32215324, 991254664 e 999097240, a realizar 1º e 2º Leilões Eletrônicos através da plataforma eletrônica www.marcusviniciusleiloes.com.br, referente à imóvel de **Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo n.º 1524360**, tendo como Fiduciante a **COMERCIAL PHA LTDA.**, CNPJ n.º 29.433.914/0001-28, com sede na Rua Lírio, n.º 126, Sagrada Família, Montes Claros, MG, CEP n.º 39.401-503, que serão realizados nos termos da Lei n.º 9.514/97. Conforme preconiza o § 2º-B do Art. 27 da Lei n.º 9.514/97, até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel leiloado, nos termos do referido dispositivo legal e mediante cumprimento deste Edital. **O Primeiro Leilão ONLINE** terá início dos lances no dia **10/12/2025** a partir das **08:00** horas e encerramento no dia **19/12/2025** às **14:00** horas (Horário de Brasília/DF). Não havendo comprador no primeiro leilão será realizado **o Segundo Leilão ONLINE** com início dos lances no dia **22/12/2025** a partir das **08:00** horas com encerramento dos lances no dia **05/01/2026** às **14:00** horas (Horário de Brasília/DF). Descrição do bem: Imóvel Urbano, constituído pela Loja Comercial n.º 126 (cento e vinte e seis), de finalidade comercial, composta de tijolos, coberta de laje, contendo instalações completas de água, luz e esgoto, com fração ideal de 0,6904152, localizada na Rua Lírio, n.º 126, no Bairro Sagrada Família, em Montes Claros, MG, edificada sobre o Lote de Terreno n.º 15 (quinze), da Quadra 24 (vinte e quatro), com área total de 342,00 m² (trezentos e quarenta e dois metros quadrados). **Valor de avaliação:** R\$ 425.000,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil reais). No primeiro leilão o bem será vendido por valor igual ou superior ao da avaliação. Não havendo arrematante no primeiro leilão, no segundo, o bem poderá ser vendido por valor igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, na forma prevista no artigo 27 da Lei 9.514/97. O valor da dívida, somado as despesas, será disponibilizado na plataforma digital www.marcusviniciusleiloes.com.br, com as demais informações do imóvel leiloado. **Taxa do leilão:** A comissão, no valor de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, será paga ao Leiloeiro pelo arrematante através de depósito em conta bancária fornecida por este Leiloeiro. Havendo acordo, remição ou pagamento do bem após a arrematação, o executado pagará ao Leiloeiro o valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação do bem. **Condições do pagamento:** O arrematante fará, na data da arrematação, o pagamento referente o valor da arrematação e o valor da comissão do Leiloeiro por meio de transferência bancária. Em caso de não pagamento da arrematação e da comissão do Leiloeiro, será aplicada multa de 10% (dez por cento) do valor da arrematação ao arrematante. A arrematação também poderá ser paga através de parcelamento, desde seja pago valor de entrada equivalente à 30% da arrematação e valor total referente à comissão do Leiloeiro na data da arrematação. O parcelamento deverá ser feito junto à Credora Fiduciante e está condicionado à análise de crédito interna, associação e abertura de conta corrente. **Condições Gerais:** As fotos do bem disponibilizadas no site deste Leiloeiro são meramente ilustrativas, devendo o interessado em participar do leilão, vistoriar previamente os bens que serão vendidos no estado em que se encontram. Poderão ofertar lances P.F (CPF) e P.J (CNPJ). Os interessados em participar do leilão através da plataforma digital: www.marcusviniciusleiloes.com.br deverão fazer o cadastro com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis para a habilitação até às 17:00 horas nas datas que antecedem os leilões. Todos os procedimentos e normas impostas para o referido cadastro estão no site deste Leiloeiro. Não será de responsabilidade deste Leiloeiro eventuais problemas técnicos, operacionais ou falhas de conexão que venha a ocorrer durante o leilão. Para participar do leilão os interessados deverão ter os cadastros aprovados. Todos os lances serão registrados. Não será permitido lance inferior ao estabelecido neste edital. Outras informações que se façam necessárias poderão ser obtidas junto ao Leiloeiro. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação. Correrão por conta do comprador todas as despesas relativas a aquisição do imóvel no leilão, como: pagamento de 5% (cinco por cento) a título de comissão do Leiloeiro sobre o valor de arrematação e no ato da arrematação, Escritura Pública, Imposto de Transmissão, ITR, Foro, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros, averbações, etc. Caso haja arremate a escritura de venda

e compra serão firmados em até 90 dias da data do leilão. Caso o imóvel se encontre ocupado, a desocupação ocorrerá por conta do comprador, podendo a reintegração na posse ser solicitada de acordo com o disposto no art. 30 da Lei 9.514/97. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n.º 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. Por ocasião da Lei 9.514/97, foram atualizadas as avaliações do imóvel para realização desse procedimento.