



LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

DAVI BORGES DE AQUINO, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, Leiloeiro Oficial da Alfa Leilões - Especialista em Imóveis, localizada na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo - SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644, faz saber, pelo presente Edital, que, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário: **COOPERATIVA DE CRÉDITO PRO – SICOOB PRO**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 44.469.161/0001-02, com sede na Avenida Antônio Albino, nº 1.671, Vila Garavello, Guariba/SP — CEP 14845-038, neste ato representada por seus procuradores, **MARCELO ANTONIO SOARES**, brasileiro, casado, administrador, portador do RG nº MG-6.598.219 PCMG/MG e CPF nº 005.943.896-74, residente e domiciliado na Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado nº2281- Casa 122, Condomínio Quinta do Golfe, Vila do Golf, no Município de Ribeirão Preto/SP, CEP 14027-250, e **CARLOS EDUARDO PINELLI**, brasileiro, casado, administrador, portador do RG nº 28.046.444-7 SSP/SP e CPF nº 178.687.448-20, residente e domiciliado na Rua dos Trabalhadores nº313, Nova Jaboticabal, no município de Jaboticabal/SP, CEP 14887-040; no qual figuram como Devedores Fiduciantes: **MÁRCIO DONIZETTI BALLERA**, brasileiro, divorciado, produtor agropecuário, em geral, natural de Sertãozinho/SP, portador da Cédula de Identidade (CNH) nº 03066390197-DETRAN/SP e do CPF/MF nº 171.108.548-09, residente e domiciliado na Rua Maria Bárbara Guidi, nº 131, Alto dos Pinheiros, Ibitinga/SP — CEP 14943-186, endereço eletrônico agromarcioballera@gmail.com; e **ADRIANO HENRIQUE BALLERA**, brasileiro, solteiro, produtor agropecuário, em geral, natural de Ibitinga/SP, portador da Cédula de Identidade RG nº 52.309.243-X-SSP/SP e do CPF/MF nº 405.409.148-27, residente e domiciliado na Rua Maria Bárbara Guidi, nº 131, Alto dos Pinheiros, Ibitinga/SP — CEP 14943-186; levará a PÚBLICO LEILÃO de modo eletrônico (On-line), por meio do site: www.alfaleiloes.com, o imóvel abaixo descrito, nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997 e demais disposições aplicáveis à matéria, na forma do presente edital.

01 - BENS: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Estrada Ibitinga-Bairro Boa Vista do São Lourenço, s/nº, Bairro Boa Vista do São Lourenço, Matãozinho, Zona Rural, Ibitinga/SP – CEP: 14949-899 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um Imóvel rural denominado Sítio São Benedito anteriormente denominado Sítio São Sebastião da Roseira, Gleba B, com área total de 380.177,16 m² (38 hectares, 01 are e 77,16 centiares, ou 15,7098 alqueires), situado nas fazendas Boa Vista de São Lourenço e Roseira.

DADOS DO IMÓVEL

INCRA nº	618.098.001.023-6	
Matrícula Imobiliária nº	44.258	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ibitinga/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av.13	18/03/2022	Cédula Rural	-	Coopecredi Guariba Cooperativa de Crédito Sicoob Coopecredi
R.14	03/06/2024	Alienação Fiduciária	-	Coopecredi Guariba Cooperativa de Crédito Sicoob Coopecredi
Av.15	01/10/2024	Cédula Rural	-	Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais





Av. 16	22/04/2026	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 4001077-39.2026.8.26.0236	Marcio Donizetti Ballera e Adriano Henrique Ballera
Av. 18	11/06/2026	Consolidação da Propriedade	-	Coopecredi Guariba Cooperativa de Crédito Sicoob Cooprecredi

OBS.01: Ocorrendo a arrematação do bem, os Penhores Agrícolas registrados na Serventia de Ibitinga/SP sob os nºs 24.469 (Av. 13 da Matrícula 44.258) e 24.848 (Av. 15 da Matrícula 44.258), ambos do Livro 3 de Registro Auxiliar, serão extintos, nos termos do Art. 1.436 do Código Civil. Esclarece-se que o penhor da Av.13 já se encontra integralmente quitado perante a credora, estando a autorização de baixa disponível para o Arrematante.

OBS.02: O imóvel está gravado com servidão de passagem em favor do imóvel da matrícula 7.031, com área de 2.423,51 m² e largura de 4,50 m (conforme Av.01), e é beneficiado com servidão de passagem sobre a Gleba A (matrícula 44.257), com área de 980,60 m².

OBS.03: Foi ajuizada Ação Declaratória de Impenhorabilidade de Pequena Propriedade Rural com Pedido de Tutela de Urgência (Proc. nº 4001077-39.2026.8.26.0236) por Márcio Donizetti Ballera e Adriano Henrique Ballera em face da Cooperativa de Crédito Pro – Sicoob Pro, objetivando a declaração de impenhorabilidade do imóvel e a suspensão do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária. A tutela de urgência foi indeferida e ação foi julgada improcedente com resolução do mérito. Foi interposto Recurso de Apelação contra a r. Sentença. Até a presente data a Apelação se encontra pendente de julgamento.

Débitos Tributários: Eventuais Débitos Tributários serão adimplidos pelo Credor Fiduciário.

Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 3.549.410,55 (Mai/2024)

Valor da Dívida: R\$ 3.502.103,22 (Jul/2026).

02 – DATAS: O 1º Leilão será realizado **em 31 de agosto de 2026, às 14 horas e 30 minutos**, de modo eletrônico (*On-line*), por meio do site: www.alfaleiloes.com, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 3.549.410,55**. Caso não haja licitante em 1º leilão, o 2º Leilão será realizado **em 15 de setembro de 2026, às 14 horas e 30 minutos**, igualmente por meio eletrônico, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ R\$ 3.502.103,22**. 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.

03 – LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal: <http://www.alfaleiloes.com>.





04 – LANCES: O envio de lances on-line se dará exclusivamente por meio do site: www.alfa-leiloes.com, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições entre os licitantes na disputa. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor de cada Leilão. Caso não haja lances à vista, eventuais propostas de compra parcelada serão submetidas à apreciação do Comitente. O leilão será realizado de modo eletrônico (On-line), por meio do site: www.alfaleiloes.com. Portanto, todas as ofertas devem ser realizadas exclusivamente pelo sítio eletrônico da gestora.

05 – PAGAMENTO: 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.

06 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: O devedor fiduciante poderá exercer o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, até a vigência do 2º Leilão, acrescida dos encargos e despesas legais, mediante comunicação formal ao Leiloeiro Oficial, observando as exigências legais, normativas e editalícias (parágrafo 2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97).

07 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O Arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 7% (sete por cento) sobre o preço de arrematação do bem leiloadado, não incluso no lance, inclusive o devedor fiduciante, no caso do exercício do direito de preferência, na forma do §2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97. Tal valor será devido pelo Arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, e pelo devedor fiduciante nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão. O valor da comissão deverá ser pago diretamente ao Leiloeiro mediante transferência eletrônica, PIX, 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, a ser informada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

08 – DA FRAUDE: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 07, a pagar a comissão sobre o 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.

09 – OBRIGAÇÃO DO ARREMATANTE: A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas no presente edital.

10 – DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL: Caso o imóvel esteja ocupado, a desocupação será por conta do Arrematante, e havendo necessidade de requerimento judicial, será concedida a liminar para desocupação em até 60 dias, nos termos do artigo 30 e parágrafo único, da Lei 9.514/97.

11 – OBRIGAÇÕES DO COMITENTE: O Comitente se responsabiliza pelo pagamento dos débitos tributários e condominiais incidentes sobre o imóvel leiloadado até a data da arrematação, bem como





pela disponibilização de toda documentação necessária para a devida formalização da Escritura Pública e posterior registro da arrematação no Cartório de Registro de Imóveis competente. O Leiloeiro fornecerá todos os documentos relativos ao Leilão para o Comitente e Arrematante.

12 – DÉBITOS DO IMÓVEL: O Arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel a partir da data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmos, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, além da manutenção, conservação, reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse, bem como por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O Arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do Comitente ou de seus antecessores.

13 – TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE: Correrão por conta do Arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, laudêmio, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação do imóvel com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico. 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.

14 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A arrematação será formalizada mediante a emissão da Ata de Arrematação pelo Leiloeiro Oficial no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da realização do Leilão. Esses documentos, acompanhados das intimações legais, edital, e publicações constituem título hábil para o registro direto da transferência de propriedade na matrícula imobiliária nos termos do art. 38 da Lei nº 9.514/1997.

15 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo - SP, endereço eletrônico contato@alfa-leiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

16 – COMUNICAÇÃO DO LEILÃO: O(s) devedor(es) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do artigo 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.

17 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos advogados. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei (artigo 889, Parágrafo Único, CPC).

São Paulo, 04 de agosto de 2026.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

DAVI BORGES DE AQUINO
LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP nº 1.070



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

