

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL**(Condições de Venda)**

Nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão extrajudicial, por meio do portal www.positivoleiloes.com.br.

VENDEDORA: STRATEGI SPECIAL OPPORTUNITIES I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA - CNPJ 42.133.745/0001-79

LEILÃO ÚNICO: dia **28/07/2026**, às **11h00min**;

LANCE MÍNIMO: **R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais)**, sendo que o lance vencedor será submetido à aprovação do comitente que, após análise, decidirá sobre a conveniência e viabilidade da oferta.

I – OBJETO DO LEILÃO

DESCRIÇÃO DO BEM: UMA GLEBA DE TERRAS SITUADA NA FAZENDA MATO GROSSO, MUNICÍPIO DE BONITO DE MINAS-MG, COM ÁREA DE 484,5312 HA (QUATROCENTOS E OITENTA E QUATRO HECTARES, CINQUENTA E TRÊS ARES E DOZE CENTIARES), COM O PERÍMETRO DE 9.025,94 METROS, com a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice CTD-M-6871, Longitude: -44°36'09,319", Latitude: -15°20'53,988" e Altitude: 662 m, deste segue confrontando com PREFEITURA MUN. DE JANUÁRIA no azimute 154°13' e distância de 587 m até o vértice CTD-M-6870, Longitude: -44°36'00,759", Latitude: -15°21'11,191" e Altitude: 653 m, deste segue no azimute 163°05' e distância de 425 m até o vértice CTD-M-6869, Longitude: 44°35'56,621" Latitude: -15°21'24,405" e Altitude: 664 m, deste segue no azimute 179°53' e distância de 307 m até o vértice CTD-M-6868, Longitude: -44°35'56,600", Latitude: -15°21'34,408" e Altitude: 665 m, deste segue no azimute 151°51' e distância de 771 m até o vértice CTD-M-6867, Longitude: -44°35'44,415" Latitude: -15°21'56,511" Altitude: 660 m, deste segue confrontando com CNS: 05.947-7 | Mat. 7107 | JOSÉ VALENTINO ARAUJO no azimute 216°32' e distância de 1.399 m até o vértice A3S-M-1279, Longitude: -44°36'12,331", Latitude: -15°22'33,067" e Altitude: 663 m, deste segue confrontando com CNS: 05.947-7 | Mat. 21945 | JOÃO MOREIRA GONTIJO no azimute 217°09' e distância de 548 m até o vértice A3S-M-1278, Longitude: -44°36'23,436", Latitude: -15°22'47,283" e Altitude: 650 m, deste segue confrontando com LMG-604 no azimute 289°40' e distância de 229 m até o vértice AYHH-P-0607, Longitude: 44°36'30,662" Latitude: -15°22'44,777" e Altitude: 636 m, deste segue no azimute 290°57' e distância de 221 m até o vértice AYHH-P-0608, Longitude: -44°36'37,566", Latitude: -15°22'42,211" e Altitude: 629 m, deste segue no azimute 289°03' e distância de 190 m até o vértice AYHH-P-0609, Longitude: -44°36'43,593", Latitude: -15°22'40,191" e Altitude: 623 m, deste segue no azimute 288°42' e distância de 134 m até o

vértice AYHH-P- 0610, Longitude: -44°36'47,837" Latitude: -15°22'38,796" e Altitude: 617 m, deste segue no azimute 292°01' e distância de 79 m até o vértice AYHH-P-0611, Longitude: 44°36'50,288" Latitude: -15°22'37,834" e Altitude: 614 m, deste segue no azimute 295°12' e distância de 85 m até o vértice AYHH-P-0612, Longitude: -44°36'52,858", Latitude: -15°22'36,660" e Altitude: 613 m, deste segue no azimute 298°33' e distância de 69 m até o vértice AYHH-P-0613, Longitude: -44°36'54,895", Latitude: -15°22'35,584" e Altitude: 615 m, deste segue no azimute 302°15' e distância de 113 m até o vértice AYHH-P- 0614, Longitude: -44°36'58,104", Latitude: -15°22'33,619" e Altitude: 621 m, deste segue no azimute 303°07' e distância de 135 m até o vértice AYHH-P-0615, Longitude: 44°37'01,897", Latitude: -15°22'31,218" e Altitude: 625 m, deste segue no azimute 298°54' e distância de 180 m até o vértice AYHH-P-0616, Longitude: -44°37'07,175", Latitude: -15°22'28,390" e Altitude: 630 m, deste segue no azimute 294°19' e distância de 96 m até o vértice AYHH-M-0329, Longitude: -44°37'10,099", Latitude: -15°22'27,108" e Altitude: 632 m, deste segue confrontando com PREFEITURA MUN. DE JANUÁRIA no azimute 32°53' e distância de 52 m até o vértice AYHH-P-0617, Longitude: -44°37'09,156", Latitude: -15°22'25,693" e Altitude: 633 m, deste segue no azimute 23°36' e distância de 229 m até o vértice AYHH-P-0618, Longitude: -44°37'06,086" Latitude: -15°22'18,875" e Altitude: 636 m, deste segue no azimute 22°18' e distância de 373 m até o vértice AYHH-P- 0619, Longitude: -44°37'01,336", Latitude: -15°22'07,639" e Altitude: 640 m, deste segue no azimute 22°01' e distância de 480 m até o vértice AYHH-P-0620, Longitude: 44°36'55,301", Latitude: -15°21'53,166" e Altitude: 648 m, deste segue no azimute 22°51' e distância de 313 m até o vértice AYHH-P-0621, Longitude: -44°36'51,222", Latitude: 15°21'43,774" e Altitude: 635 m, deste segue no azimute 24°48' e distância de 365 m até vértice AYHH-P-0622, Longitude: -44°36'46,083", Latitude: -15°21'32,989" e Altitude: 637 m, deste segue no azimute 20°56' e distância de 271 m até o vértice AYHH-P-0623, Longitude: -44°36'42,841", Latitude: -15°21'24,769" e Altitude: 627 m, deste segue no azimute 46°34' e distância de 1.377 m até o vértice CTD-M-6871, Longitude: 44°36'09,319", Latitude: -15°20'53,988" e Altitude: 662 m, ponto inicial desta descrição. MATRÍCULA: 38.389, do CRI de Januária/MG.

II - CONDIÇÕES GERAIS

O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, matrícula JUCESP nº 1.197, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, Av. Paulista, nº 1.499, cj.601, São Paulo/SP, CEP: 01311-200, 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 mediante prévio agendamento (consultar a disponibilidade por e-mail).

II. I - HABILITAÇÃO NO LEILÃO

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

III - VISITAÇÃO

Os interessados poderão visitar o imóvel desde que devidamente cadastrado no site de leilão. Após o cadastro, o licitante interessado deverá formalizar por e-mail a solicitação de visita ao imóvel, que será submetido à autorização da VENDEDORA com pelo menos 2 (dois) dias úteis de antecedência.

IV - PAGAMENTO

O pagamento deverá ser realizado À VISTA, mediante sinal de pelo menos R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), pagos em 24h (vinte e quatro horas) do término do leilão e o saldo em até 5 (cinco) dias úteis do término do leilão, mediante transferência eletrônica diretamente à VENDEDORA, em conta bancária por ela indicada e de sua titularidade, o que será informado ao término do leilão via e-mail.

V – 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.

VI – 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 Vendedora e 5% (cinco por cento) de sua maior oferta ao Leiloeiro.

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

VII - OBSERVAÇÕES

O bem será vendido desocupado e livre de quaisquer ônus, sejam eles civis, criminais, tributários, ambientais, inclusive os de natureza trabalhista.

Eventuais ofertas em valor e condições diferentes daquelas estabelecidas neste edital de leilão serão recebidas em caráter condicional e encaminhadas à VENDEDORA via e-mail, acompanhadas dos documentos do licitante, para análise e eventual aprovação.

As despesas para outorga da Escritura Pública de Compra e Venda e seu registro, ITBI e demais tributos ou ainda qualquer outro custo para a formalização da alienação e transferência do bem arrematado correrão por conta exclusiva do Arrematante. A escritura pública de compra e venda será outorgada pela VENDEDORA em até 15 (quinze) dias, contados a partir da quitação do pagamento, salvo por ação ou omissão por parte do(a) Arrematante.

VIII – 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.

Esta alienação rege-se, no que for aplicável, pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Decreto nº 21.981/1932 e demais cabíveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar a alienação e reparação de danos.