

**EDITAL DE LEILÃO DECORRENTE DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
ABERTURA DIA 25/06/2025, ÀS 16:00 HORAS**

FICAM INTIMADOS DESTE EDITAL DE LEILÃO partes, executados, devedores, cônjuges, credores fiduciários, hipotecários, preferenciais, com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, coproprietários, promitentes compradores, usufrutuários, titulares de direitos reais e obrigacionais, terceiros e demais interessados.

1. QUADRO RESUMO

COMITENTE(S): Josmar Barbosa Lemos (CPF nº ***.008.996-**) e Dircenéia Dias de Melo Barbosa (CPF nº ***.079.796-**);

LEILOEIRA PÚBLICA OFICIAL: Mariane Marchi Francisco (JUCEMG nº 1.453);

MODALIDADE E LOCAL: leilão decorrente de consolidação de propriedade fiduciária, conforme Lei Federal nº 9.514/1997, exclusivamente eletrônico pelo site www.tradicaoleiloes.com.br;

DATA E HORÁRIO: abertura em 25/06/2026, às 16h00m, encerrando-se a 1ª Praça no dia 08/07/2026, às 14h00m e, caso não haja lance, encerrando-se em 2ª Praça no dia 22/07/2026, às 14h00m;

OBJETO: bem(ns) imóvel(is) descrito(s) no ANEXO I deste edital;

PREÇO INICIAL: descrito(s) no ANEXO I deste edital;

FORMA DE PAGAMENTO: exclusivamente à vista;

COMISSÃO DE LEILOEIRO: 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação;

DÚVIDAS, VISITAS E PROPOSTAS: mediante contato através do telefone/WhatsApp (35) 3614-0153 ou através do e-mail contato@tradicaoleiloes.com.br.

2. DO PREÂMBULO

2.1. O COMITENTE indicado no quadro resumo vem tornar público que farão realizar LEILÃO ELETRÔNICO do(s) bem(ns) especificado(s) no ANEXO I, através da LEILOEIRA PÚBLICA OFICIAL mencionada, de acordo com as regras e especificações neste edital.

3. DO HORÁRIO E LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO

3.1. O leilão será realizado exclusivamente na modalidade eletrônico, com a oferta de lances realizada através da plataforma de leilões disponível no site www.tradicaoleiloes.com.br, devendo o interessado efetuar cadastro prévio no site, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas na plataforma de leilões.

3.2. Os lances online iniciarão no dia 25/06/2026, às 16h00m, encerrando-se a **1ª Praça no dia 08/07/2026, às 14h00m** e, caso não haja lance, encerrando-se a **2ª Praça no dia 22/07/2026, às 14h00m**.

4. DO OBJETO

4.1. O presente edital de leilão tem por objeto a venda do(s) bem(ns) pertencente(s) à COMITENTE, relacionado(s) no **ANEXO I deste edital**.

4.2. O(s) bem(ns) doravante mencionado(s) será(ão) vendido(s) no estado e condições em que se encontra(m), pressupondo-se que tenha(m) sido previamente examinado(s) pelos licitantes, não cabendo qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades e condições intrínsecas e extrínsecas.

4.3. As fotos, laudos e avaliações eventualmente constantes do site www.tradicaoleiloes.com.br são meramente ilustrativas, devendo os licitantes visitar e vistoriar o(s) bem(ns).

5. DA VISITAÇÃO

5.1. As fotos, laudos e avaliações eventualmente constantes do site www.tradicaoleiloes.com.br são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados procederem à visita prévia à realização do leilão, sendo que as imagens não representam nenhum tipo de vinculação ou garantia sobre o estado e características do(s) bem(ns).

6. DAS DÚVIDAS E CONSULTAS

6.1. Os esclarecimentos e informações a respeito do leilão serão feitos através do telefone/WhatsApp (35) 3614-0153 ou através do e-mail contato@tradicaoleiloes.com.br.

6.2. Quaisquer divergências quanto a descrição do(s) bem(ns) ou estado do(s) mesmo(s) deverão ser verificadas e apontadas anteriormente ao leilão, não cabendo à COMITENTE ou ao Leiloeiro qualquer responsabilidade posterior, não se admitindo alegação de desconhecimento desta cláusula.

7. DOS LANCES

7.1. Os lances serão ofertados exclusivamente por via eletrônica, **através da plataforma de leilões mantida no site www.tradicaoleiloes.com.br**, podendo também ser realizado o envio de proposta nos termos do item 8 deste edital.

7.2. Para participação no leilão, o interessado deverá estar com seu CPF/CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

7.3. Serão aceitos lances via internet daqueles que estiverem devidamente cadastrados no site. Estando com o cadastro ativo poderão participar online os interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital.

7.4. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital e nas normas impostas pelo site. Para acompanhamento do

leilão e participação de forma online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

7.5. Os lances oferecidos online não garantem direitos ao arrematante em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito. No caso de problemas técnicos relativos à participação do leilão pela plataforma eletrônica, será dada preferência e continuidade do certame para aqueles que estejam participando pelos outros meios disponibilizados.

7.6. Fica reservado à COMITENTE, a seu critério e sem prévia comunicação, o direito de vender ou não o(s) bem(ns), pelo maior lance alcançado ou então, por outro valor ofertado que não o lance maior, bem como retirar, desdobrar, reuni-los em lotes, ou voltar lances, sempre por intermédio do Leiloeiro, bem como alterar ou revogar no todo ou parte o presente edital sem que caiba ao arrematante indenização ou compensação de qualquer natureza, renunciando desde já, a qualquer direito ou ação, não podendo em hipótese alguma alegar desconhecimento desta possibilidade.

7.7. Os lances ofertados serão encaminhados para apreciação da COMITENTE e estarão sujeitos a sua aprovação para a homologação da venda, somente considerado finalizado o leilão após a homologação da COMITENTE.

7.8. Em se tratando de leilão decorrente de consolidação de propriedade fiduciária, conforme §2º-B do art. 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, o proprietário anterior do imóvel (fiduciante) tem preferência para a aquisição do bem, pagando à vista o valor atualizado da dívida e reflexos da mora, acrescido de tributos e encargos que incidam sobre o imóvel, despesas havidas com a consolidação da propriedade, a realização do leilão e a comissão de leiloeiro.

7.8.1. Para exercício do direito de preferência o fiduciante deve formalizar seu interesse em readquirir o imóvel através do e-mail contato@tradicaoleiloes.com.br, então receberá orientações sobre os valores devidos, o prazo e os meios de pagamento.

7.8.2. Conforme previsão do §2º-B do art. 27 da Lei Federal nº 9.514/1997, **o fiduciante deverá formalizar seu interesse e realizar todos os pagamentos até a data e horário de encerramento da 2ª praça**, sob pena de caducidade deste direito. A mera formalização do interesse em exercer o direito de preferência não suspende o leilão, que seguirá regularmente até a quitação de todos os valores devidos pelo fiduciante ou até o prazo de encerramento previsto no edital.

7.8.3. Caso o fiduciante não pague os valores na forma e prazo previstos, o maior lance ofertado na plataforma é que será declarado vencedor do edital. Não havendo lances, o leilão será declarado regularmente encerrado sem licitantes e a COMITENTE ficará investida na livre disponibilidade do imóvel.

7.9. Após a oferta do lance o mesmo não poderá ser cancelado e/ou retirado, não cabendo desistência da oferta, e o proponente deverá efetuar o pagamento caso seja o vencedor do leilão, conforme item 11.1, sob pena de incidir nas penalidades deste edital e legislação aplicável, nos termos do item 16. **Ainda que superado, o lance vincula o proponente**, que poderá ser declarado vencedor do leilão, caso o(s) lance(s) superior(es) ou preferencial(is) não

seja(m) homologado(s) pela COMITENTE ou não seja(m) quitado(s) no prazo devido, portanto, leia atentamente o edital, analise a documentação e reflita antes de ofertar o seu lance.

8. DO ENVIO DE PROPOSTA DE COMPRA

8.1. Caso a COMITENTE aceite o envio de propostas, o próprio site www.tradicaoleiloes.com.br informará esta possibilidade ao licitante na página do lote em questão, devendo o interessado clicar no botão “Enviar proposta” para preencher o formulário com os dados da proposta. Em havendo dúvida, o licitante deverá contatar o Leiloeiro pelos canais já informados.

9. DA CONDUÇÃO DO LEILÃO

9.1. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início do pregão de cada lote de bens.

9.2. O encerramento de cada lote será realizado pelo Leiloeiro nos horários estabelecidos neste edital, sendo o encerramento prorrogado automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos 3 (três) minutos do horário de encerramento ou do último lance.

9.3. O bem será vendido a quem maior lance oferecer, desde que seja homologado pela COMITENTE, ressalvadas as exceções legais como o direito de preferência do proprietário anterior nos leilões decorrentes de consolidação da propriedade fiduciária.

9.4. Os valores mínimos determinados pela COMITENTE constam na relação descritiva de cada bem no ANEXO I do presente edital, sendo que, mesmo após o bem receber lances, os valores ofertados serão submetidos à apreciação da COMITENTE.

9.5. Fica reservado o direito de alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do leilão, antes ou durante a realização do mesmo, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação, não podendo os licitantes alegarem desconhecimento das possibilidades descritas no presente edital.

10. DOS VALORES

10.1. O(s) bem(ns) está(ão) sendo ofertado(s) exclusivamente para **pagamento à vista**.

10.2. Caberá ao arrematante o pagamento ao Leiloeiro da **comissão legal de 5%** (cinco por cento) sobre o valor total do(s) bem(ns) arrematado(s).

11. DO PAGAMENTO E DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA

11.1. Após o encerramento e homologação do leilão, o arrematante será notificado através de mensagem enviada pelo e-mail contato@tradicaoleiloes.com.br direcionada a seu endereço de e-mail cadastrado na plataforma. Na mensagem será informado de que foi o vencedor do leilão, sendo indicado **o valor do lance e da comissão do Leiloeiro que deverão ser pagos na forma descrita e no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas** contadas do encerramento do leilão (ou da aprovação do lance quando o caso), devendo o arrematante enviar os comprovantes

de pagamento no mesmo prazo para o e-mail contato@tradicaoleiloes.com.br, sob pena de incidir nas penalidades deste edital e legislação aplicável, nos termos do item 16.

11.2. Os pagamentos deverão ser feitos a partir de conta de titularidade do próprio arrematante, salvo se a arrematação se der em nome de terceiro, por meio de procuração, conforme item 11.3, caso em que os pagamentos poderão ser feitos a partir de conta de titularidade do terceiro adquirente.

11.3. A Carta de Arrematação ou a Escritura Pública será outorgada obrigatoriamente ao arrematante, salvo se apresentada procuração pública, ou particular com reconhecimento de firma, com poderes específicos para representação do terceiro adquirente no edital de leilão em questão. A procuração deverá ser anterior à data de habilitação e participação no leilão, sob pena de não produzir efeitos, caso em que a arrematação e a transferência do bem ocorrerão em nome do licitante cadastrado na plataforma.

11.4. Caso o(s) lance(s) superior(es) ou preferencial(is) não seja(m) homologado(s) pela COMITENTE ou não seja(m) quitado(s) no prazo devido, poderá ser declarado vencedor o maior lance seguinte, sendo o arrematante notificado nos moldes do item anterior para pagamento do valor de seu lance e da respectiva comissão do Leiloeiro, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após o envio da notificação, sob pena de incidir nas penalidades deste edital e legislação aplicável, nos termos do item 16.

11.5. Somente propostas aprovadas pela COMITENTE poderão ser utilizadas no leilão.

11.6. Nos casos de parcelamento e/ou financiamento é obrigatória, por parte do arrematante, a contratação de seguros conforme determina o art. 5, IV da Lei 9.514/97, bem como de danos físicos ao imóvel.

11.7. Até a data da lavratura da Carta de Arrematação ou Escritura Pública, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pela COMITENTE, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do arrematante; b) por impossibilidade documental; c) 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; d) quando a venda não atender aos interesses da COMITENTE (ainda que enquadrada nas condições do leilão); ou e) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses, a COMITENTE restituirá ao arrematante a quantia por ele eventualmente paga pelo bem arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o arrematante, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

11.8. Todos os instrumentos públicos e particulares necessários à formalização da compra e venda serão providenciados pelo arrematante no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da realização do leilão.

11.9. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do arrematante, poderá ocorrer, a critério da COMITENTE, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do(s) bem(ns), aplicando-se ao arrematante as cláusulas penais do item 16.1 e seguintes.

11.10. Todos os prazos referidos poderão ser prorrogados caso haja pendências documentais até a regularização destas, a critério único e exclusivo da COMITENTE.

11.11. Vencida a documentação da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do arrematante, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, sem prejuízo das cláusulas penais deste edital.

11.12. A transmissão da posse direta (para imóveis desocupados) ou indireta (para imóveis ocupados) pela COMITENTE se dará na data do registro das respectivas escrituras públicas na matrícula imobiliária, ficando o arrematante, entretanto, a partir da confirmação do pagamento do preço de arrematação à vista, responsável por todas as obrigações relativas ao bem, como tributos, taxas e despesas condominiais, inclusive aquelas anteriores à arrematação.

11.13. O ingresso na posse direta ou eventual ação de imissão de posse de imóvel(is) ocupado(s) ficará sob responsabilidade do arrematante, que declara plena ciência desta previsão para nada reclamar a este respeito, exonerando desde já a COMITENTE de quaisquer responsabilidades envolvendo a posse do(s) bem(ns).

11.14. O pagamento feito por meio de cheque, quando previamente autorizado, será confirmado após a regular compensação.

11.15. Outorgada a Carta de Arrematação ou a Escritura Pública, o arrematante deverá apresentar à COMITENTE, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura, o instrumento devidamente registrado no DETRAN, Registro de Imóveis ou órgão competente conforme a natureza do bem, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais da COMITENTE, bem como, efetivar a substituição da titularidade do bem nos órgãos devidos como DETRAN, Prefeitura Municipal, administração condominial, concessionárias de água e energia etc., sob pena do arrematante incorrer nas cláusulas penais do item 16.1 deste edital.

12. DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DO(S) BEM(NS)

12.1. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) bem(ns) arrematado(s) e, quando for o caso a constituição da Alienação Fiduciária, tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.

13. DA VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS” E CONFORME O ESTADO FÍSICO DO(S) IMÓVEL(IS)

13.1. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra(m), sendo que as áreas mencionadas no edital, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o(s) imóvel(is) como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização caso necessária.

13.2. Caso o(s) imóvel(is) esteja(m) ocupado(s) por terceiros, o arrematante assume o risco da arrematação do(s) imóvel(is) no estado em que efetivamente se encontra(m), independentemente de conseguir nele(s) adentrar para verificar suas condições.

13.3. O arrematante declara-se ciente que a desocupação do(s) imóvel(is) e o ajuizamento das medidas administrativas e/ou judiciais pertinentes deverão ser por ele integralmente promovidas e custeadas, não tendo a COMITENTE qualquer responsabilidade sobre tais atos.

13.4. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) na situação em que se encontra(m) registrados no Cartório de Registro de Imóveis onde são matriculados, e nas condições físicas em que se apresentarem perante os órgãos públicos, obrigando-se o arrematante, de maneira irrevogável e irretroatável, a promover as regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias e Receita Federal, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto aos cartórios e órgãos competentes, o que ocorrerá às expensas do arrematante.

14. DA CIENTIFICAÇÃO PRÉVIA ACERCA DE EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES DE USO DO(S) IMÓVEL(IS)

14.1. O arrematante deverá se certificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutic, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força de arrematação do(s) imóvel(is), a COMITENTE não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

15. DAS EVENTUAIS PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

15.1. Em havendo ônus e/ou pendências relacionados ao(s) bem(ns) tais como registros e averbações na matrícula do imóvel, gravame inscrito no CRLV do veículo, ações judiciais etc., e desde que conhecidos pela COMITENTE, os mesmos serão descritos no ANEXO I do presente edital, aplicando-se os itens que seguem.

15.2. Nos casos acima discriminados onde existem pendências representadas por ações judiciais, a arrematação implicará na transmissão ao arrematante dos direitos de aquisição do(s) bem(ns) arrematado(s), sob a condição da improcedência da ou das respectivas ações judiciais movidas pelo antigo proprietário e/ou mutuário e consequente livre desembaraço do bem para todos os fins de direitos.

15.3. Caso, após a formalização da arrematação, seja distribuída em desfavor da COMITENTE eventual ação judicial e, ao final desta, mediante trânsito em julgado, seja invalidada a consolidação da propriedade, os leilões públicos promovidos pela COMITENTE ou a adjudicação em favor da COMITENTE, a arrematação será automaticamente rescindida, reembolsados pela COMITENTE os valores pagos pelo arrematante, excluída a comissão do Leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o arrematante, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o arrematante, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 (quinze) dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal da COMITENTE.

15.4. Caso trate-se de arrematação de bem(ns) com pendência de ações judiciais, obriga-se o arrematante a substituir a COMITENTE no polo ativo da ação de reintegração ou imissão na posse movida pela COMITENTE em face do proprietário e/ou mutuário.

15.5. O instrumento de substabelecimento dos poderes ad judicia e especiais para a ação em questão, sem reservas, assinado pelo advogado da COMITENTE em favor do advogado do arrematante, será entregue com a documentação de formalização da arrematação, não se responsabilizando a COMITENTE pelo eventual insucesso na ação de reintegração ou imissão na posse, decorrente de eventual vício processual na condução da respectiva demanda, pelo advogado do arrematante.

15.6. A partir da substituição processual, todas as despesas judiciais, processuais e advocatícias correlatas ao mencionado processo serão integralmente assumidas pelo arrematante.

15.7. O arrematante possui ciência inequívoca e total concordância quanto à(s) ação(ões) judicial(is) relacionada(s) no ANEXO I deste edital, e também em relação ao procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e/ou adjudicação praticados pela COMITENTE, declarando o arrematante, neste ato, que, tendo analisado o conteúdo dos procedimentos de expropriação extrajudicial e da(s) ação(ões) judicial(is) em curso, mediante a assistência técnica de advogado especializado, nada tem a opor, acrescentar, criticar ou impugnar quanto à constituição e liquidação da alienação fiduciária que anteriormente incidia sobre o imóvel objeto deste instrumento e quanto à condução do(s) processo(s) judicial(is), relacionado(s) no presente edital, inclusive no que tange aos atos, ações ou omissões ali ocorridos, sendo vedada, por conseguinte, qualquer alegação relacionada à condução, forma, omissão ou tramitação dos procedimentos de execução extrajudicial e do(s) processo(s) judicial(is) relacionados ao(s) bem(ns) por ele adquirido(s) para fins de resolução ou rescisão da presente negociação.

15.8. Os encargos administrativos, tributários e condominiais do(s) bem(ns) arrematado(s) que incidirem até a data da arrematação serão de responsabilidade da COMITENTE. Assim, somente aqueles encargos pagos após a data da arrematação pelo arrematante serão passíveis de ressarcimento por parte da COMITENTE nos casos de invalidação da consolidação da propriedade, dos leilões ou da adjudicação transitada em julgado, ressalvado o período de posse direta exercida pelo arrematante, que continuará sendo de sua responsabilidade.

16. DAS PENALIDADES

16.1. O não pagamento dos valores de arrematação e comissão do Leiloeiro, no prazo estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar o valor das **despesas com a realização da hasta, custas administrativas, judiciais e extrajudiciais, multa no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor de arrematação, juros e correção monetária na forma da lei, e honorários advocatícios de 30% (trinta por cento) sobre o montante apurado, sem prejuízo das demais cominações legais e danos eventualmente apurados.** Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32.

16.2. O arrematante que descumprir com as obrigações e pagamento poderá ter o seu cadastro bloqueado e impossibilitado de participar de leilões online e presenciais futuros.

16.3. Sujeita-se às mesmas penas previstas no item 16.1 a violação a qualquer norma do presente edital, bem como a manipulação, acordo, combinação ou fraude por parte dos licitantes ou qualquer outra pessoa, que prejudique

o leilão, a exemplo da combinação de lances e/ou propostas, sendo imediatamente comunicado à Autoridade Policial e ao Ministério Público para apuração de eventuais crimes nos termos do Código Penal:

Crime de Impedimento, perturbação ou fraude de concorrência

“Art. 335 - Impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem:

Pena - detenção, de seis meses a dois anos, ou multa, além da pena correspondente à violência.

Parágrafo único - Incorre na mesma pena quem se abstém de concorrer ou licitar, em razão da vantagem oferecida.”

17. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. O pagamento relativo à arrematação e a comissão do Leiloeiro, fica subordinado a Condição Resolutiva, ou seja, a não compensação do cheque, por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo, implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo das cláusulas penais e cominações legais previstas no item 16, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato.

17.2. A responsabilidade da COMITENTE pela evicção ficará limitada à devolução do valor recebido pela venda, excluída a comissão do Leiloeiro. Referida responsabilidade abrangerá, também, o reembolso de valores comprovadamente despendidos pelo arrematante a título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária (IPTU ou ITR, conforme o caso), desde que comprovado pelo arrematante, o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel decorrente da evicção. Referidos valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do arrematante até a data da restituição, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel, a menos que expressamente autorizadas pela COMITENTE.

17.3. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo arrematante das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981/1932, Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022 e alterações supervenientes.

17.4. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link “Novo Cadastro” no site do Leiloeiro.

17.5. O(s) bem(ns) objeto deste leilão pode(m) ser oriundo(s) de Consolidação de Propriedade em Alienação Fiduciária. Neste caso, houve a intimação do(s) Devedor(es) Fiduciante(s) para purga da mora, bem como o cumprimento de todo procedimento de execução extrajudicial, que culminou com a consolidação do(s) imóvel(is) descrito(s) no ANEXO I, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/1997. Em sequência, a fim de cumprir o disposto no artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, são realizados 1º (primeiro) e, se necessário, 2º (segundo) leilões pelos valores descritos nos §§1º e 2º do referido artigo. O resultado negativo destes leilões implica na adjudicação definitiva do(s) bem(is), conforme dispõe o art. 27, § 5º da Lei nº 9.514/1997. Deste modo, poderá o leilão representar oferta pública do(s) respectivo(s) imóvel(is), não vinculada à Lei nº 9.514/1997.

17.6. A COMITENTE reserva-se no direito de, presentes razões de ordem administrativa, comercial, operacional ou de interesse público, revogar total ou parcial o procedimento licitatório, em qualquer fase, com a devolução de todos os pagamentos realizados, a título de sinal, mesmo depois de julgadas as propostas, sem que caiba ao arrematante o direito à indenização, ressarcimento ou declaração de qualquer espécie.

17.7. O arrematante declara estar ciente que a COMITENTE não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário ou comerciante e que o Leiloeiro é mero mandatário, ficando assim, eximido de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos ocultos que possam existir do bem alienado, como também por indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras, em qualquer hipótese ou natureza.

Fica eleito o Foro da Comarca de Guaranésia (MG) para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente edital, com exclusão de qualquer outro.

Artigo 35 do Decreto Federal nº 21.981/1932: “As certidões ou contas que os leiloeiros extraírem de seus livros, quando estes se revestirem das formalidades legais, relativamente à venda de mercadorias ou de outros quaisquer afeitos que pela lei são levados a leilão, têm fé pública.”

Guaranésia, 25 de junho de 2026.

MARIANE MARCHI FRANCISCO
Leiloeira Pública Oficial

ANEXO I - DO(S) BEM(NS)

Lote	Descrição	Preço
1	Uma GLEBA DE TERRAS no lugar denominado " FIM DOS CAMPOS " com a área de 2,00,00ha (dois hectares), localizada no município de Caldas (MG) , descrita na matrícula nº 11.170 do Registro de Imóveis da comarca de Caldas (MG). PROPRIETÁRIO(S): Josmar Barbosa Lemos e s/m Dircenéia Dias de Melo Barbosa. ÔNUS, AÇÕES E RESTRIÇÕES: não constam ônus, ações e restrições sobre o imóvel, com exceção das <u>averbações nº 05, 06 e 07, da matrícula nº 11.170, referentes a ações de execução ajuizadas em face do proprietário anterior.</u> Nos termos do §11, artigo 27, da Lei Federal nº 9.514/1997, referidas ações não afetam a propriedade, porém eventuais diligências para o cancelamento das averbações na matrícula do imóvel ficam a cargo do arrematante.	1ª Praça R\$ 76.346,08 2ª Praça R\$ 76.346,08