



## **EDITAL DE LEILÃO 001/2026 – NORMAS E CONDIÇÕES**

**Leiloeiro Oficial: Fernando Caetano Moreira Filho, mat. JUCEMG 445**

### **1. Empresa Vendedora.**

1.1. COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO MEDIO PIRACICABA, CIRCUITO DO OURO, GRANDE BH E RIO GRANDE DO NORTE LTDA - SICOOB CREDIMEPI, inscrita no CNPJ sob o nº 01.644.264/0001-40, com sede a Rua Pedro Bicalho, nº 70, bairro Novo Horizonte, na cidade de João Monlevade/MG, CEP: 35930-072.

### **1.2. Devedor.**

1.2.1 CENTRO EDUCACIONAL BIOTECNA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 07.344.524/0001-49, com sede a Avenida Madalena Pereira dos Santos, nº 336, térreo, bairro Vila São Joaquim, na cidade de Itabira/MG, CEP: 35900-714, representada por Ramiz Moreira e Bretas, inscrito no CPF sob o nº 827.695.836-20.

### **1.3. Garantidores fiduciários.**

1.3.1 RAMIZ MOREIRA E BRETAS, brasileiro, administrador, divorciado, inscrito no CPF sob o nº 827.695.836-20, residente no Condomínio Retiro da Serra, nº 56, bairro Vista Alegre, na cidade de Itabira/MG, CEP: 35900-000.

1.3.2 R.M.B HOLDING LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 54.985.818/0001-30, endereço Avenida Madalena Pereira dos Santos, nº 336, térreo, bairro Vila São Joaquim, na cidade de Itabira/MG, CEP: 35900-714, representada por Ramiz Moreira e Bretas, inscrito no CPF sob o nº 827.695.836-20.

## **2. Objeto do Leilão.**

2.1. Bem imóvel conforme “Anexo 1”.

## **3. Dia e Horário do Leilão.**

3.1. Os interessados poderão oferecer lances eletrônicos através do portal [www.MGL.com.br](http://www.MGL.com.br), devendo com antecedência proceder ao cadastramento junto ao portal/site, cientificando-se das normas por ali impostas.

3.2. A divulgação online iniciará no dia **30/09/2026**.

3.3. O Leilão será realizado no dia **30/10/2026**, 1º. leilão, com início às 13:00, através do PORTAL [www.MGL.com.br](http://www.MGL.com.br). Caso o bem não seja vendido, fica aberta imediatamente para lances o 2º. leilão, que será realizado em **11/11/2026**, nas mesmas condições.

## **4. Das Visitas Prévia aos Imóveis.**

4.1. As fotografias e demais imagens disponibilizadas possuem caráter meramente ilustrativo, sendo que as imagens não representam nenhum tipo de vinculação ou garantia. Considerando que o COMITENTE não possui informações quanto à eventual ocupação dos imóveis, não haverá garantia de visitação interna. Eventual visitação poderá ocorrer de forma amigável, desde que previamente autorizada e viabilizada pelo ocupante do imóvel, quando houver, sem qualquer obrigação de franqueamento de acesso por parte do COMITENTE ou do LEILOEIRO.

## **5. Lances.**

5.1. O bem será leiloado no estado de conservação em que se encontra, não cabendo à Contratante e ao Leiloeiro qualquer responsabilidade quanto à conservação, reparos ou mesmo as providências quanto à transferência ou desocupação do bem, sendo que eventual ação de imissão na posse será de responsabilidade do ARREMATANTE.

5.2. 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 de leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de leilão e nas normas impostas pelo site.



5.3. 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. 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 os 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 na forma online, será dada preferência e continuidade do certame para aqueles que estiverem participando da forma proposta.

5.4. 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.

5.5. Os lances ofertados serão encaminhados para apreciação do COMITENTE e estarão sujeitos a sua aprovação para a homologação da venda, sendo que a finalização do leilão somente se dará após a homologação.

5.6. Após a oferta do lance, este 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 10.1.

## **6. Proposta para Compra.**

6.1. As propostas serão apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 2), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

6.2. A proposta deverá ser encaminhada em até 24 horas anteriores ao leilão, diretamente para o escritório do Leiloeiro, localizado à Rua do Dêgo, nº 317, bairro Santa Mônica, cidade de Itaúna/MG, CEP nº 35681-246, por e-mail: [secretario21@fernandleiloeiro.com.br](mailto:secretario21@fernandleiloeiro.com.br), assunto: “Proposta para Compra” acompanhada dos documentos de identificação (Pessoa física: cédula de identidade, CPF e comprovante de endereço/Pessoa Jurídica: Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado da Ata de Eleição da Diretoria), ou pelo ou WhatsApp no nº 037 9 9908-2820.

## **7. Condução do Leilão.**

7.1. A ordem do pregão dos lotes ficará a critério do Leiloeiro.

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

7.3. O encerramento de cada lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro. Respeitado o tempo mínimo de 30 segundos, o Leiloeiro poderá realizar o encerramento do lote de forma deliberada, sendo assim, para maior segurança do licitante, sugerimos que envie os lances nos primeiros 30 segundos de apregoamento.

7.4. Os bens serão vendidos a quem maior lance oferecer desde que iguais ou superiores aos valores mínimos determinados pelo COMITENTE.

7.5. Os valores mínimos para arrematação observarão aqueles estabelecidos para cada praça no Anexo 1 deste Edital, bem como os critérios e limites previstos no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, não sendo admitida a arrematação por valor inferior ao legalmente aplicável, ressalvadas as hipóteses expressamente autorizadas pela legislação e pelo COMITENTE.

7.6. 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.

## **8. Lances Condicionais.**

8.1. Quando o maior lance oferecido não atingir o valor mínimo definido pelo COMITENTE, o Leiloeiro poderá acolher “lances condicionais” os quais estarão sujeitos a posterior aprovação pelo COMITENTE. Os “lances condicionais” serão válidos pelo prazo de 10 (dez) dias úteis após a data do leilão. No caso de desistência ou arrependimento do lance ou proposta efetuada, dentro desse período, o ARREMATANTE ficará obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento). Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito (Conta) 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. Caso a empresa COMITENTE não aprove o valor ofertado, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo proponente.



## **9. Dos Valores.**

9.1. O imóvel está sendo ofertado para pagamento à vista.

9.2. Caberá ao ARREMATANTE, o pagamento ao Leiloeiro da comissão legal de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do (s) bem (s) arrematado (s).

9.3. Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao Devedor Fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o Art. 27. § 2ºB da Lei nº 9.514/97, inclusive a comissão do Leiloeiro no percentual de 5% (cinco por cento).

9.4. Em caso de acordo entre as partes, caberá ao Devedor Fiduciante o pagamento ao Leiloeiro da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do acordo.

## **10. Do Pagamento e da Formalização da Venda.**

10.1. O ARREMATANTE que participar do leilão na modalidade online receberá, por e-mail, boleto bancário para pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) devida ao LEILOEIRO. O pagamento da comissão, bem como o valor integral da arrematação, deverá ser realizado no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão ou a aprovação do lance. Os comprovantes de pagamento deverão ser encaminhados para o e-mail [secretario21@fernandoleiloeiro.com.br](mailto:secretario21@fernandoleiloeiro.com.br). As despesas e tarifas bancárias decorrentes da forma de pagamento escolhida serão de responsabilidade exclusiva do ARREMATANTE, não podendo ser deduzidas dos valores devidos ao LEILOEIRO ou ao COMITENTE. Na hipótese de emissão de boleto bancário pelo LEILOEIRO, será acrescida a tarifa bancária de R\$ 3,60 (três reais e sessenta centavos) por boleto emitido.

10.2. O pagamento da arrematação será realizado à vista, ressalvada a possibilidade de financiamento da aquisição em situações específicas, condicionado à prévia análise e aprovação de crédito do ARREMATANTE pela COOPERATIVA, não constituindo a participação ou a arrematação garantia de concessão do financiamento.

10.3. Nos casos específicos, 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 aos imóveis.

10.4. Até a formalização definitiva da transferência da propriedade em favor do ARREMATANTE, mediante o título juridicamente adequado e seu respectivo registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, poderá ocorrer o cancelamento da arrematação nas seguintes hipóteses: a) constatação de irregularidade ou impedimento cadastral do ARREMATANTE; b) impossibilidade documental ou registral que inviabilize a formalização ou o registro da transferência; c) descumprimento, pelo ARREMATANTE, das condições estabelecidas neste Edital; ou d) demais hipóteses previstas em lei ou neste Edital. Quando o cancelamento não decorrer de ato, culpa ou inadimplemento do ARREMATANTE, serão restituídos os valores por ele efetivamente pagos em razão da aquisição, inclusive a comissão do LEILOEIRO, bem como eventuais impostos e taxas comprovadamente recolhidos, não sendo devida qualquer outra indenização, ressalvadas as hipóteses legalmente previstas.

10.5. Após a arrematação, a quitação integral do preço e o cumprimento das demais obrigações previstas neste Edital, a aquisição do imóvel será formalizada mediante o título juridicamente adequado ao procedimento de alienação extrajudicial, observadas as disposições da Lei nº 9.514/1997 e as exigências do Cartório de Registro de Imóveis competente. O LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL emitirá os documentos de sua competência destinados à comprovação da realização do leilão e da arrematação, cabendo ao COMITENTE fornecer e/ou subscrever os documentos necessários à formalização e ao registro da transferência da propriedade em favor do ARREMATANTE. A transferência ficará sujeita à qualificação registral e ao cumprimento de eventuais exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

10.6. Os documentos e instrumentos públicos ou particulares necessários à formalização e à transferência da propriedade serão providenciados no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da realização do leilão, condicionado o início dos procedimentos à quitação integral do preço da arrematação e ao cumprimento, pelo ARREMATANTE, das demais obrigações previstas neste Edital. O referido prazo poderá ser prorrogado quando houver pendências documentais, registrais ou administrativas, exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis ou por outros órgãos competentes, pelo período necessário à respectiva regularização.

10.7. Caso a formalização ou o registro da transferência deixe de ocorrer por ato, omissão, culpa ou inadimplemento exclusivo do ARREMATANTE, poderá o COMITENTE, observadas as disposições deste Edital e a legislação aplicável, cancelar a arrematação, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas neste instrumento.

10.8. Os prazos previstos para a formalização e o registro da transferência poderão ser prorrogados quando houver pendências documentais, registrais ou administrativas, bem como exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Imóveis ou por outros órgãos competentes, pelo período necessário à respectiva regularização.

10.9. A transmissão da posse do imóvel observará sua situação de ocupação e ocorrerá nos termos estabelecidos neste Edital e na legislação aplicável. Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros, caberá ao ARREMATANTE adotar, às suas expensas, as providências amigáveis e/ou judiciais necessárias à obtenção da posse, não respondendo o COMITENTE ou o LEILOEIRO pela desocupação do bem.

10.10. A transmissão da posse direta, no caso de imóvel desocupado, ou indireta, no caso de imóvel ocupado, ocorrerá com a efetivação do registro do título juridicamente adequado à transferência da propriedade em favor do ARREMATANTE perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, observadas as demais condições previstas neste Edital.

10.11. O pagamento do preço da arrematação e da comissão do LEILOEIRO deverá observar as formas, condições e prazos estabelecidos neste Edital, considerando-se quitados somente após a efetiva confirmação dos respectivos pagamentos.

10.12 Formalizado o instrumento de transferência, o ARREMATANTE deverá providenciar, às suas expensas, o respectivo registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente e apresentar ao COMITENTE, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da assinatura do instrumento, comprovação do registro, ressalvadas as hipóteses de prorrogação previamente autorizadas ou de pendências documentais atribuíveis ao COMITENTE. Caberá ainda ao ARREMATANTE promover a atualização da titularidade cadastral do imóvel perante a Prefeitura Municipal, o condomínio, quando houver, as concessionárias de água e energia elétrica e os demais órgãos ou entidades competentes, apresentando ao COMITENTE, quando solicitado, os respectivos comprovantes.

## **11. Das Despesas com a Transferência dos Imóveis.**

11.1. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à formalização e ao registro da transferência do imóvel arrematado e, quando aplicável, à constituição de alienação fiduciária, incluindo imposto de transmissão, taxas, emolumentos, certidões, registros, averbações, serviços de despachante e demais despesas necessárias à efetivação da transferência, ressalvadas aquelas que, por disposição legal ou previsão expressa neste Edital, sejam de responsabilidade do COMITENTE.

## **12. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico dos imóveis.**

12.1. Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o ARREMATANTE adquire o imóvel como se apresenta 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 a 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 acaso necessária.

12.2. Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros, o ARREMATANTE assume o risco da arrematação do imóvel no estado em que efetivamente se encontra, independentemente de conseguir adentrar nos imóveis para verificar suas condições.

12.3. O ARREMATANTE declara-se ciente que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverá ser por ele integralmente custeada e acompanhada, não tendo o COMITENTE qualquer responsabilidade sobre tal ato.

12.4. O imóvel será vendido na situação em que se encontra registrado no Cartório de Registro de Imóveis onde está matriculado, e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os órgãos públicos, obrigando-se o ARREMATANTE, de maneira irrevogável e irretratável, 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.

## **13. Da Cientificação Prévia Acerca de Exigências e Restrições de Uso dos Imóveis.**



13.1. O ARREMATANTE deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, 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 enfiteutica, 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 da arrematação do imóvel, não ficando o COMITENTE, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O COMITENTE não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

#### 14. Penalidades.

14.1. 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 da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e a favor do COMITENTE o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas. 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.

14.2. O ARREMATANTE que descumprir com as obrigações e pagamento poderá ter o seu cadastro bloqueado e impossibilitado de participar de leilões on-line e presenciais futuros.

14.3. Fica ratificado desde já, que qualquer forma de manipulação, acordo, combinação, ou fraude por parte dos licitantes ou qualquer outra pessoa, que prejudique o leilão, **principalmente à combinação de lances e/ou propostas**, será imediatamente comunicado a Autoridade Policial e ao Ministério Público, para que tomem as devidas medidas pertinentes, como previsto na Lei 14.133/2021:

Art. 337-F. Frustrar ou fraudar, com o intuito de obter para si ou para outrem vantagem decorrente da adjudicação do objeto da licitação, o caráter competitivo do processo licitatório:

Pena - reclusão, de 4 (quatro) anos a 8 (oito) anos, e multa.

(...)

Art. 337-I. Impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato de processo licitatório:

Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 3 (três) anos, e multa.

(...)

Art. 337-K. Afastar ou tentar afastar licitante por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo:

Pena - reclusão, de 3 (três) anos a 5 (cinco) anos, e multa, além da pena correspondente à violência.

Parágrafo único. Incorre na mesma pena quem se abstém ou desiste de licitar em razão de vantagem oferecida.

#### 15. Disposições Gerais.

15.1. 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 da apuração de perdas e danos pelo COMITENTE, ficando os imóveis livres para serem alienados, de imediato.



15.2. A responsabilidade do 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 dos imóveis, 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 nos imóveis após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção dos imóveis, a menos que expressamente autorizadas pelo COMITENTE.

15.3. As fotos do bem disponibilizadas no site do Leiloeiro, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecerem conforto aos interessados. Os interessados deverão analisar previamente as informações e a documentação disponibilizadas, não podendo alegar desconhecimento das condições previstas neste Edital. Eventual visitação observará o disposto no item 4.1

15.4. 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 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

15.5. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link “Cadastre-se” no portal do Leiloeiro.

15.6. O bem objeto deste leilão é oriundo de Consolidação de Propriedade em Alienação Fiduciária. Neste caso, houve a intimação do Devedor Fiduciante para purga da mora, bem como o cumprimento de todo procedimento de execução extrajudicial, que culminou com a consolidação dos imóveis descritos no Anexo I, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97. Em sequência, a fim de cumprir o disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/97, serão realizados 1º (primeiro) e, se necessário 2º (segundo) leilões pelos valores descritos nos §§ 1º e 2º do referido artigo. Não havendo êxito nestes leilões implica na adjudicação do (s) bem (ns) e exoneração da dívida, conforme dispõe o art. 27, §5º da Lei nº 9.514/97. Deste modo, poderá os leilões representar oferta pública do (s) respectivo (s) imóvel (is), não vinculada à Lei nº 9.514/97.

15.7. O 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 aos ARREMATANTES o direito à indenização, ressarcimento ou declaração de qualquer espécie.

15.8. O pagamento relativo ou sinal e a comissão do Leiloeiro, fica subordinado à 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 da apuração de perdas e danos pelo COMITENTE, ficando os imóveis livre para ser alienado, de imediato.

15.9 O ARREMATANTE declara estar ciente que o 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 no bem alienado, nos termos do art. 1.102 do Código Civil Brasileiro, como também por indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras, em qualquer hipótese ou natureza.

15.10. Os esclarecimentos e informações a respeito do leilão serão feitos pelo Leiloeiro, presencialmente no escritório situado à localizado à Rua do Dêgo, nº 317, bairro Santa Mônica, cidade de Itaúna/MG, CEP nº 35681-246, por e-mail no [secretario21@fernandoleiloeiro.com.br](mailto:secretario21@fernandoleiloeiro.com.br), através do telefone 0800 242 2218 , ou WhatsApp (37)9 9908-2820.

## **16. Das Pendências Judiciais e Extrajudiciais**

16.1. O (s) ARREMATANTE (ES) está (ão) informado (s) e ciente (s) das pendências representadas por ações judiciais relacionadas aos imóveis, conforme descrição das ações relativas a cada unidade no Anexo I do presente edital.

16.2. Nos casos acima discriminados onde existem pendências representadas por ações judiciais, a arrematação implicará na transmissão ao ARREMATANTE dos direitos de aquisição dos imóveis arrematados, sob a condição da improcedência da ou das respectivas ações judiciais movidas pelo antigo mutuário e consequente livre desembaraço dos imóveis para todos os fins de direitos.

16.3. Caso, após a formalização da arrematação, seja distribuída em desfavor do COMITENTE eventual ação judicial e, ao final desta(s), mediante trânsito em julgado, seja invalidada a consolidação da propriedade, os leilões públicos promovidos pelo



COMITENTE ou a adjudicação em favor do COMITENTE, a arrematação do ARREMATANTE será automaticamente rescindida, reembolsados pelo COMITENTE os valores pagos pelo ARREMATANTE, excluída a comissão do Leiloeiro, que deverá ser restituída pelo próprio 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 dos imóveis, desocupá-lo em 15 dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito nos imóveis sem autorização expressa e formal do COMITENTE.

16.4. Tendo em vista a arrematação de imóveis com pendência de ações judiciais conforme disposto no Anexo I, obriga-se o ARREMATANTE a substituir o COMITENTE no polo ativo da ação de imissão na posse movida pelo COMITENTE em face do (s) antigo (s) devedor (es) fiduciante (s), conforme relacionado no Anexo I deste edital, respectivamente em relação aos imóveis arrematados.

16.5. O instrumento de substabelecimento dos poderes ad judicia e especiais para a ação em questão, SEM RESERVAS, assinado pelos advogados do COMITENTE em favor dos advogados indicados pelo ARREMATANTE, ser-lhe-á entregue juntamente com a documentação de formalização da presente arrematação, não se responsabilizando o COMITENTE pelo eventual insucesso na ação de imissão na posse, decorrente de eventual vício processual na condução da respectiva demanda, pelo causídico eleito pelo ARREMATANTE.

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

16.7. O ARREMATANTE possui ciência inequívoca e total concordância quanto à (às) ação (ões) judicial(ais) relacionada(s) no Anexo I Edital, e também em relação ao procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e/ou adjudicação praticados pelo 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 os imóveis objetos 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) imóvel (is) por ele adquirido (s) para fins de resolução ou rescisão da presente negociação.

16.8. Os encargos tributários e condominiais dos imóveis arrematado que incidirem até a data da arrematação serão de responsabilidade do COMITENTE. Assim, somente aqueles encargos pagos após a data da arrematação pelo ARREMATANTE serão passíveis de ressarcimento por parte do 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 nos imóveis, que continuará sendo de sua responsabilidade.

16.9. Para os casos relacionados no Anexo I deste Edital, nos quais não tenha sido distribuída a correlata ação de Reintegração de Posse/imissão na Posse, ressalvado o disposto no item 12.2, fica desde já cientificado o ARREMATANTE que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverão ser por ele integralmente custeadas e acompanhadas, não tendo o COMITENTE qualquer responsabilidade sobre tal ato.

Fica eleito o Foro da Comarca João Monlevade/MG, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

João Monlevade/MG, 21 de setembro de 2026.

JOSE SUELI FERREIRA

19918488620

Data: 30/09/2026 14:12

Verifique em <https://validar.iti.gov.br/>

Assinado digitalmente via

ANTONIO CARLOS GUERRA JUNIOR

06224629625

Data: 30/09/2026 14:10

Verifique em <https://validar.iti.gov.br/>

Assinado digitalmente via whom.docx

**COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO MEDIO PIRACICABA, CIRCUITO DO OURO, GRANDE BH E RIO GRANDE DO NORTE LTDA - SICOOB CREDIMEPI, inscrita no CNPJ sob o nº 01.644.264/0001-40**

# Anexo I - Imóvel:

| Item N° | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Avaliação R\$                                                                       |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 01      | <p>Um apartamento tipo IV de nº 301, do Edifício Angelo Crivelari, Bloco C, com entrada social pelo nº 59, da Av. Caetano Marinho, com a área útil de 67,48m², com todas as instalações, seus pertences e benfeitorias, bem como respectiva fração ideal de 0,02871790 de terreno formado pelos lotes com a área de 645m², 656m² e 444m², com frente para Av. Custódio Silva, na cidade de Ponte Nova/MG. Apartamento este com sala, 4 quartos, cozinha, um banheiro social e área de serviço.</p> <p>Consta no R-14 da matrícula o registro de uma alienação fiduciária.</p> <p><b>Matrícula nº 3.391, Lv. 02, do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da comarca de Ponte Nova/MG.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><b>1ª Praça</b><br/>R\$ 195.000,00</p> <p><b>2ª Praça</b><br/>R\$ 196.996,52</p> |
| 02      | <p>Apartamento nº 201, do Edifício Arlinda Baião, situado à Av. Caetano Marinho, nº 68, na cidade de Ponte Nova/MG, construído em um terreno de 216,00m², área construída de 100,00m², fração ideal do terreno 0,104076, divisas e confrontações referentes à matrícula nº 375 Lº 2, e 1.485 Lº 3-Aux, da Convenção de Condomínio.</p> <p>Consta no R-11 da matrícula o registro de uma alienação fiduciária.</p> <p><b>Matrícula nº 4.246 Lv. 02, do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da comarca de Ponte Nova/MG.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><b>1ª Praça</b><br/>R\$ 290.000,00</p> <p><b>2ª Praça</b><br/>R\$ 292.969,18</p> |
| 03      | <p>Sala 103, localizada no 1º pavimento do Edifício Acácio Martins da Costa, situado à Av. Dr. Octávio Soares, nº 41, bairro Palmeiras, na cidade de Ponte Nova/MG, com área construída de 32,84m², revestimento externo emboço, piso mat. plástico, forro e cobertura-laje, instalação sanitária interna simples, estrutura concreto, estado de conservação nova, instalação elétrica embutida, possuindo dois cômodos, sendo: sala, banheiro, e fração ideal de 0,0049 de seu respectivo terreno medindo 1.435,50m², dividindo e confrontando pela frente com a via pública, por um lado com propriedade de herdeiros de José Quaresma, por outro com prédio do armazém do IBC, e pelos fundos com sucessores de Carlos Trivellato.</p> <p>Consta no R-8 da matrícula o registro de uma alienação fiduciária.</p> <p><b>Matrícula nº 10.614, Lv. 02, do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da comarca de Ponte Nova/MG.</b></p>                                                         | <p><b>1ª Praça</b><br/>R\$ 223.811,63</p> <p><b>2ª Praça</b><br/>R\$ 226.103,06</p> |
| 04      | <p>Apartamento nº 101, localizado no 1º pavimento do "Condomínio Edifício Carlos Marques", situado à rua Carlos Marques, nº 296, no bairro Guarapiranga, na cidade de Ponte Nova/MG, com a área construída de 201,23m², sendo área útil de 146,66m² e área comum de 54,57m², (com direito à vaga de garagem de nº 04), correspondendo-lhe a fração ideal de 0,142857, sendo 0,104119 da área útil e 0,038738 da área comum, do terreno constituído pelo lote nº 19 da quadra 06, medindo 12,00 metros de frente e fundos, por 30,00 metros de profundidade pelos lados, com a área total de 360,00m², dividindo e confrontando pela frente com a referida via pública, pelo lado direito com o lote nº 18, pelo lado esquerdo com o lote nº 20 e lote nº 21, e pelos fundos com o lote nº 02.</p> <p>Consta no R-6 da matrícula o registro de uma alienação fiduciária.</p> <p><b>Matrícula nº 17.982, Lv. 02, do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas da comarca de Ponte Nova/MG.</b></p> | <p><b>1ª Praça</b><br/>R\$ 580.000,00</p> <p><b>2ª Praça</b><br/>R\$ 584.946,74</p> |



**Anexo II – Proposta de Compra:**

Ao Leiloeiro Público Oficial,

Envio minha proposta para aquisição do (s) lote (s) de bens abaixo descritos;

Lote (s): \_\_\_\_\_ Leilão: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Descrição do (s) lote (s):

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

Valor da Proposta: R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

Mais comissão de 5% referente à comissão do leiloeiro.

Dados do proponente:

Nome/Razão Social:

CPF/CNPJ: RG/Insc.Est.

Profissão:

Estado Civil:

Cônjuge:

CPF:

RG:

Endereço:

Complemento:

Bairro:

Número

Cidade:

Cep:

Tel. fixo:

Tel. cel:

Fax:

UF

E-mail:

Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do leilão, assumindo inteira responsabilidade,

\_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

Ass: \_\_\_\_\_.