

EDITAL DE LEILÃO 001/2026 – NORMAS E CONDIÇÕES

Leiloeiro Oficial: Jonas Gabriel Antunes Moreira inscrito na JUCEMG 638

1. Empresa Vendedora./

1.1. LUÍS FERNANDO ALVIM MELO, brasileiro, solteiro, comerciante, portador da cédula de identidade n.º MG – 13.567.082 e inscrito no CPF/MF sob o n.º 081.958.266-28, residente e domiciliado na Avenida Getúlio Vargas, n.º 573 – ap 02, Centro, Monte Belo – MG, CEP n.º 37.115-000

1.2. Devedores e Garantidores fiduciários

1.3. **José Fidelis, brasileiro, produtor rural, inscrito no CPF de n.º 439.889.116-15, portador da cédula de identidade n.º M-4.860.845 SSP/MG, casado com Maria Sueli de Souza Fidelis, brasileira, lavradora, inscrita no CPF n.º 044.143.536-02, residentes e domiciliados no bairro Rural Córrego da Prata, no município de Monte Belo/MG.**

1.4. AVALISTAS: Erique Aparecido Fidelis inscrito no CPF n.º 101.958.706-70

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, devendo com antecedência proceder ao cadastramento junto ao portal/site cientificando das normas por ali impostas.

3.2. A divulgação on-line iniciará no dia **29/05/2026**.

3.3. O Leilão será realizado no dia **20/07/2026**, 1º. leilão, com início às 13:00, através do PORTAL www.mgl.com.br. Caso o bem não seja vendido, fica aberta imediatamente para lances o 2º. leilão, que será realizado em **27/07/2026**, nas mesmas condições.

4. Das Visitas Prévias aos Imóveis.

4.1. As fotos divulgadas 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.

5. Lances.

5.1. Os lances poderão ser ofertados eletronicamente através do site/portal www.mgl.com.br, mediante proposta na sessão presencial do leilão ou mediante envio de “Proposta para Compra” previamente.

5.2. 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.

5.3. O COMITENTE poderá arrematar o bem usando o seu crédito como lance.

5.4. 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. 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 propostas

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.

5.3. Os lances ofertados serão encaminhados para apreciação do COMITENTE e estarão sujeitos a sua aprovação para a homologação da venda, sendo que o leilão só será finalizado após a homologação do COMITENTE.

5.4. 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 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, na Rua Idalina Dornas, 13, B. Universitário, Itaúna/MG, CEP: 35.681-156 ou por e-mail: secretario21@jonasleiloeiro.com.br, uma "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).

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 o mesmo 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. O valor mínimo determinado pelo COMITENTE não será divulgado, sendo que, os valores iniciais publicados no leilão, são mera referência a fim de se evitar ofertas de lances "vis".

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. Os imóveis estão sendo ofertados para pagamento à vista, ou parcelado nas condições previstas no "Anexo 3 - Opção de Parcelamento".

9.2. A venda, mediante pagamento parcelado, independentemente do valor, estará sujeita à análise de crédito e comprometimento de renda e estará condicionada, ainda, à aprovação do COMITENTE. Para a realização da análise, o ARREMATANTE deverá apresentar cédula de identidade, CPF, comprovante de renda, última Declaração de Imposto de Renda completa e comprovante de residências originais ou autenticados, que deverão ser encaminhados em até 24 horas anteriores ao leilão, diretamente para o escritório do Leiloeiro, na Rua Idalina Dornas, 13, B. Universitário, Itaúna/MG, CEP: 35681-156 ou por meio de e-mail secretario21@jonasleiloeiro.com.br; sendo que este último cuidará de encaminhar a mencionada

documentação ao COMITENTE para que providencie mencionada análise. Após a análise de crédito mencionada, ficará a exclusivo critério do COMITENTE, realizar ou não a venda parcelada, sem que a sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.

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

9.4. 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. § 2º da Lei nº 9.514/97, inclusive a comissão do Leiloeiro no percentual de 5% (cinco por cento).

9.5. Em caso de acordo entre as partes, caberá ao Devedor 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 tenha participado do leilão, na modalidade on-line, receberá por e-mail os dados para depósito ou transferência bancária na conta indicada pelo Leiloeiro. O pagamento da comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor, deverá ser realizado obrigatoriamente no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão ou da aprovação do lance pelo COMITENTE. O comprovante deverá ser enviado para o email: secretario21@jonasleiloeiro.com.br.

10.1.1. Nos casos de arrematação à vista, o pagamento integral do preço do imóvel deverá ser efetuado no mesmo prazo previsto no item 10.1.

10.1.2. Nos casos de arrematação mediante pagamento parcelado, condicionada à prévia e expressa aprovação do COMITENTE, o ARREMATANTE deverá efetuar, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após a aprovação do lance, o pagamento do valor de entrada (sinal), conforme as condições previstas neste edital e no Anexo 3, ficando o saldo remanescente sujeito ao parcelamento aprovado, nos prazos e condições ali estabelecidos. O comprovante deverá ser enviado para o email: secretario21@jonasleiloeiro.com.br.

10.2. Não é permitida a utilização do FGTS, de financiamento imobiliário e nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

10.3. Nos casos específicos (como financiamento imobiliário), 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 data da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra com ou sem Alienação Fiduciária é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo COMITENTE, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do ARREMATANTE, b) por impossibilidade documental, c) quando a venda não atender aos interesses do COMITENTE (ainda que enquadrada nas condições do leilão), e ou nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao ARREMATANTE a quantia por ele eventualmente paga pelos imóveis arrematados 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. O valor do imóvel será devolvido pelo comitente e o valor da comissão será devolvida pelo leiloeiro. Ambos valores (integrais) na conta fornecida pelo arrematante (conta do titular).

10.5. Em relação aos imóveis arrematados à vista, após a quitação integral do preço e do cumprimento das demais obrigações previstas neste edital, será outorgada pelo COMITENTE a Escritura Pública de Venda e Compra, cujo Tabelião de Notas será indicado pelo ARREMATANTE, observadas as condições estabelecidas neste instrumento.

10.5.1. Nos casos de arrematação mediante pagamento parcelado, condicionada à aprovação do COMITENTE, a formalização da venda se dará por meio de instrumento particular ou público de Compra e Venda com cláusula de Alienação Fiduciária em Garantia, nos termos da Lei nº 9.514/97, ou outro instrumento jurídico que o COMITENTE entender adequado, permanecendo a propriedade resolúvel do imóvel em favor do COMITENTE até a quitação integral do preço.

10.5.2. Nos casos de arrematação mediante pagamento a prazo, a Escritura Pública definitiva de Venda e Compra somente será outorgada após a quitação total do preço, dos encargos contratuais e do cumprimento integral das obrigações assumidas pelo ARREMATANTE, ocasião em que será providenciada a baixa da alienação fiduciária, às expensas do ARREMATANTE.

10.6. Todos os instrumentos públicos e particulares necessários à formalização da compra e venda serão formalizados no mínimo em 90 (noventa) dias contados da realização do leilão.

10.7. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer a critério do COMITENTE, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra dos bens moveis e imóveis, excluindo-se o valor pago a título de sinal, impostos, taxas e a comissão do Leiloeiro independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo. Caso, contudo, o ARREMATANTE tenha arrematado os imóveis à vista e pago todo o valor, será feita a devolução dos valores nominais anteriormente mencionados, descontando-se 20% (vinte por cento) do valor pago pelos imóveis a título de multa, impostos, taxas e a comissão do Leiloeiro.

10.8. Todos os prazos acima referidos poderão ser prorrogados caso haja pendências documentais até a regularização destas.

10.9. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do ARREMATANTE, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, hipótese em que o COMITENTE não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

10.10. A transmissão da posse do imóvel ao ARREMATANTE, seja direta, no caso de imóvel desocupado, seja indireta, no caso de imóvel ocupado por terceiros, ocorrerá com o registro do respectivo título aquisitivo na matrícula imobiliária.

10.10.1. Independentemente da modalidade de pagamento (à vista ou parcelada), o ARREMATANTE passará a ser exclusivamente responsável, a partir da data da arrematação, por todas as obrigações de natureza econômica incidentes sobre o imóvel, tais como tributos, taxas, contribuições, tarifas e despesas condominiais, ainda que não imputado na posse direta.

10.10.2. Na hipótese de arrematação mediante pagamento parcelado, enquanto não quitado integralmente o preço, a responsabilidade do ARREMATANTE pelos encargos do imóvel subsistirá durante todo o período de vigência do contrato, ainda que o imóvel permaneça ocupado por terceiros.

10.10.3. Na hipótese de imóvel ocupado, o ARREMATANTE adquirirá apenas a posse indireta até a efetiva desocupação, não se obrigando o COMITENTE a promover a entrega do bem livre e desembaraçado, incumbindo exclusivamente ao ARREMATANTE a adoção das medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à obtenção da posse direta, às suas expensas e por sua conta e risco.

10.11. O pagamento feito por meio de cheque será confirmado após a sua regular compensação.

10.12. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra o ARREMATANTE deverá apresentar ao COMITENTE, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura, o instrumento devidamente registrado no Registro Imobiliário, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do COMITENTE, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelos imóveis junto à administração do condomínio ao qual os imóveis eventualmente pertença bem como alteração de titular junto as concessionárias de água e energia.

11. Das Despesas com a Transferência dos Imóveis.

11.1. Independentemente da modalidade de pagamento adotada (à vista ou parcelada), serão de exclusiva responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências, custos e despesas necessárias à formalização da aquisição dos imóveis arrematados, à transferência da propriedade e, quando aplicável, à constituição, manutenção e posterior baixa da Alienação Fiduciária em Garantia, incluindo, mas não se limitando a: imposto de transmissão (ITBI ou equivalente), taxas, emolumentos, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do COMITENTE, escrituras públicas ou instrumentos particulares, registros e averbações de qualquer natureza, serviços de despachante imobiliário, bem como o recolhimento de laudêmio e a obtenção de certidões ou autorizações específicas, ainda que relacionadas a hipóteses de aforamento ou situações enfiteuticas não declaradas à época da alienação.

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 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.

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, ajuste, fraude ou conduta que prejudique a lisura, a competitividade ou a transparência do presente leilão privado, especialmente a combinação de lances ou propostas, será imediatamente comunicada às autoridades competentes, inclusive à Autoridade Policial e ao Ministério Público, para adoção das medidas legais cabíveis, nos termos da legislação penal aplicável.

15. Disposições Gerais.

15.1. O presente leilão possui natureza estritamente privada, decorrente de relação contratual de direito privado, não se aplicando, em nenhuma hipótese, as normas que regem licitações públicas ou concessões administrativas.

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, 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. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visita física e análise das documentações dos imóveis.

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, decorrente de contrato particular. O procedimento de intimação do devedor fiduciante para purga da mora e de execução extrajudicial foi regularmente observado, culminando com a consolidação da propriedade nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97. Em atendimento ao disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/97, serão realizados o primeiro e, se necessário, o segundo leilões. Não havendo êxito em tais leilões, o imóvel será adjudicado pelo credor fiduciário, podendo subsistir saldo devedor remanescente exigível do devedor fiduciante, na forma da legislação aplicável.

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 livres para ser alienados, 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, através do telefone 0800 242 2218, por e-mail, secretario21@jonasleiloeiro.com.br, escritório na Rua Idalina Dornas, nº 13, Bairro Universitário, Itaúna/MG, CEP: 35681-156.

16. Das Pendências Judiciais e Extrajudiciais

16.1. O COMITENTE declara que, até a data da publicação deste edital, não existem ações judiciais, demandas administrativas ou procedimentos arbitrais em curso que recaiam diretamente sobre os imóveis objeto deste leilão ou que impeçam a sua alienação, inexistindo, portanto, pendências judiciais relacionadas aos bens descritos no Anexo I.

16.2. O ARREMATANTE declara-se ciente de que eventual propositura futura de ações judiciais ou administrativas por terceiros, inclusive pelo antigo devedor fiduciante, ocupantes ou quaisquer interessados, após a realização do leilão, não poderá ser imputada ao COMITENTE, não constituindo motivo para a anulação da arrematação, rescisão contratual, abatimento de preço, indenização ou ressarcimento de qualquer natureza.

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. Na hipótese de, após a arrematação, o ARREMATANTE optar pela propositura de ação judicial visando à imissão na posse ou à defesa de seus direitos possessórios ou dominiais, deverá fazê-lo em nome próprio, às suas expensas e por sua conta e risco, não assumindo o COMITENTE qualquer obrigação de promover, manter ou integrar demandas judiciais relacionadas à posse ou à ocupação dos imóveis arrematados.

16.4.1. O ARREMATANTE declara ter ciência inequívoca e plena concordância quanto aos procedimentos de consolidação da propriedade fiduciária e de execução extrajudicial realizados pelo COMITENTE, afirmando que procedeu à prévia, suficiente e criteriosa análise jurídica de todos os documentos e atos relacionados à constituição, consolidação e expropriação extrajudicial dos imóveis, inclusive com o auxílio de assessoria técnica especializada.

Parágrafo único. Em razão dessa ciência e análise prévia, o ARREMATANTE renuncia expressamente a formular, em face do COMITENTE, qualquer alegação, questionamento ou impugnação relativos à regularidade, validade, forma, condução, atos ou omissões dos procedimentos de consolidação da propriedade fiduciária e de execução extrajudicial, não podendo tais fundamentos ser invocados para fins de resolução, rescisão, revisão da arrematação ou pleito indenizatório de qualquer natureza.

16.5. Os encargos tributários e condominiais incidentes sobre os imóveis até a data da arrematação serão de responsabilidade do COMITENTE.

16.5.1. A partir da data da arrematação, todos os encargos tributários, taxas, contribuições e despesas condominiais incidentes sobre os imóveis passam a ser de exclusiva responsabilidade do ARREMATANTE, independentemente da imissão na posse direta ou do registro do título aquisitivo.

16.5.2. Na hipótese excepcional de invalidação da consolidação da propriedade fiduciária, dos leilões ou da adjudicação, por decisão judicial transitada em julgado, somente serão passíveis de ressarcimento pelo COMITENTE os valores comprovadamente pagos pelo ARREMATANTE a título de encargos tributários e condominiais incidentes após a data da arrematação e antes da ciência da decisão judicial definitiva, excluídos, em qualquer caso, aqueles correspondentes ao período em que o ARREMATANTE houver exercido a posse direta do imóvel.

16.5.3. Não será devido qualquer ressarcimento ao ARREMATANTE relativamente a encargos, tributos, taxas ou despesas condominiais referentes ao período de exercício da posse direta do imóvel, ainda que a arrematação venha a ser posteriormente rescindida.

16.6. Ressalvado o disposto no item 12.2 deste Edital, fica desde já cientificado o ARREMATANTE de que, inexistindo ação judicial previamente ajuizada pelo COMITENTE visando à reintegração ou imissão na posse, a desocupação do imóvel, bem como a adoção de quaisquer medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à obtenção da posse direta, deverão ser promovidas exclusivamente pelo ARREMATANTE, às suas expensas, por sua conta e risco.

Parágrafo único. O COMITENTE não assume qualquer responsabilidade pela desocupação dos imóveis, pelo ajuizamento, acompanhamento ou resultado das medidas judiciais ou extrajudiciais eventualmente adotadas pelo ARREMATANTE, inexistindo direito a reembolso, indenização ou ressarcimento de qualquer natureza.

17. Eventuais construções existentes no imóvel que **não estejam averbadas na matrícula** serão de **inteira responsabilidade do arrematante**, que assume todos os **custos, providências e medidas necessárias** para sua regularização, incluindo projetos, licenças, ART/RRT, taxas cartorárias, tributos, multas e demais encargos exigidos pelos órgãos competentes. A **credora fiduciária, o leiloeiro e o contratante não responderão** por qualquer despesa ou obrigação decorrente da falta de averbação ou da necessidade de adequação da construção, cabendo ao arrematante a regularização **por sua conta e risco**, sem possibilidade de alegação de desconhecimento posterior.

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

Monte Belo/MG, 16 de junho de 2026.

LUÍS FERNANDO ALVIM MELO
CPF/MF sob o n.º 081.958.266-28,

Anexo 1:

Item Nº	Descrição	Avaliação
01	Uma gleba de terras com a área de "24,2000ha" (vinte e quatro hectares e vinte ares), localizada neste município de Monte Belo (MG), no lugar denominado "Córrego da Prata", Distrito de Jureia em Monte Belo/MG. Matrícula 10.723 do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Monte Belo/MG.	1º PRAÇA R\$615.000,00

Anexo 2 – 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:

Número

Complemento:

Bairro:

Cep:

Cidade:

UF

Tel. fixo:

Tel. cel:

Fax:

E-mail:

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

_____, de _____ de 20____.

Ass: _____