EDITAL DE LEILÃO 001.2026 – NORMAS E CONDIÇÕES

Leiloeiro Oficial: Jonas Gabriel Antunes Moreira, mat. JUCEMG 638.

1. Comitente.

1.1. BANCO SEMEAR S/A, inscrito sob o CNPJ de nº 00.795.423/0001-45, com sede na Avenida Afonso Pena, nº 3.577 – 3º andar, bairro Serra, na cidade de Belo Horizonte/MG, CEP nº 30130-008.

1.2. Devedor.

1.2.1 BLUM COMPANHIA DE SECURITIZACAO DE CRÉDITOS, inscrita no CNPJ sob o nº 20.451.953/0001-83, com sede a Alameda Rio Negro, nº 1030, Cond. Stadium Esc 206, Bairro Alphaville Centro, na cidade de Barueri/SP, CEP: 06454-000, representada por Walter Martins Ferreira III, inscrito no CPF sob o nº 206.035.498-6.

1.3. Garantidor fiduciário.

1.3.1 M & R EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 23.845.552/0001-04, com sede a Avenida Olyntho Almada, nº 350, Bairro Nossa Senhora de Fátima, na cidade de Astolfo Dutra/MG, CEP: 36780-000, representada por Marcos Amaro Oliveira Bitar Silva, inscrito no CPF sob o nº 015.058.966-22.

2. Objeto do Leilão.

2.1. Bem imóvel conforme “Anexo I”.

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-se das normas por ali impostas.

3.2. A divulgação on-line terá início no dia **09/11/2026**.

3.3. O Leilão será realizado no dia **07/12/2026**, 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 no dia **14/12/2026**, 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. 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/6LG46-E56X3-MS5UL-M2S5W.

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, imprevisões 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.

5.7 Caso o licitante classificado em primeiro lugar deixe de efetuar, nos prazos previstos neste Edital, o pagamento do sinal, da comissão do leiloeiro ou da taxa de serviço, quando exigíveis para a habilitação, será desclassificado, com penalidades previstas neste Edital. Nessa hipótese, o leiloeiro, mediante autorização do COMITENTE VENDEDOR, poderá consultar os demais licitantes, observada a ordem de classificação, sobre o interesse em adquirir o imóvel pelo valor do próprio lance, desde que válido e igual ou superior ao valor mínimo aplicável ao lote.

6. Proposta para Compra.

6.1. As propostas serão apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo II), 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 situado à Rua do Dêgo, nº 317, bairro Santa Mônica, na cidade de Itaúna/MG, CEP nº 35681-246, por e-mail: secretario21@jonasleiloeiro.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 pelos telefones 0800 242 2218 e (37) 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. 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".

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/6LG46-E56X3-MS5UL-M2S5W.

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, todavia, propostas de parcelamento, poderão ser encaminhadas para apreciação do Comitente.

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. 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@jonasleiloeiro.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. 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, 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 Compra e Venda 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/6LG46-E56X3-MS5UL-M2S5W.

caderneta de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

10.5. Em relação aos imóveis arrematados à vista, será outorgada a Escritura Pública de Compra e Venda pelo COMITENTE. O Tabelião de Notas responsável pela lavratura das escrituras públicas de Compra e Venda com ou sem Alienação Fiduciária será escolhido pelo COMITENTE. Caso haja pendências documentais, ficará facultado ao COMITENTE celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra. Nessa hipótese, a Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada somente após a regularização das pendências documentais por parte do COMITENTE, sendo lavrada em até 90 (noventa) dias da quitação do preço dos imóveis e do cumprimento, pelo ARREMATANTE, das demais obrigações assumidas no contrato.

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 direta (para imóveis desocupados) ou indireta (para imóveis ocupados) pelo COMITENTE se dará na data do registro das respectivas escrituras públicas na matrícula imobiliária.

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. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis arrematados e constituição da Alienação Fiduciária, tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do COMITENTE, escrituras, emolumentos cartorários, 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 enfitêuticas não declaradas ao tempo 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/6LG46-E56X3-MS5UL-M2S5W.

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 enfitêutica, 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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/6LG46-E56X3-MS5UL-M2S5W.

(...)

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. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visitação 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. 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/6LG46-E56X3-MS5UL-M2S5W.

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 Rua do Dêgo, nº 317, bairro Santa Mônica, na cidade de Itaúna/MG, CEP nº 35681-246, por e-mail no secretario21@jonasleiloeiro.com.br, através dos telefones 0800 242 2218 ou (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.

16.4.1. 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/6LG46-E56X3-MS5UL-M2S5W.

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.

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

16.4.3. 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.

16.5. 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.

16.6. 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 Belo Horizonte/MG, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

Belo Horizonte/MG, 05 de novembro 2026.

_____

BANCO SEMEAR S.A
CNPJ de nº 00.795.423/0001-45

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/6LG46-E56X3-MS5UL-M2S5W.

Anexo I - Imóvel:

Item N°	Descrição	Avaliação R$
01	Imóvel: Gleba nº 02, com área de 73.437 HA, situada no lugar denominado CARRETÃO OU PONTE ALTA, SERRA NEGRA DOS LIBERATOS, GRUTA DA INVEJA, hoje FAZENDA ou GRANJA SANTA MÔNICA, e ainda FAZENDA DO BOM RETIRO, no município de Betim/MG, desmembrada da área maior de 211,56,25HA, dentro dos seguintes limites e confrontações: Começa o perímetro no encontro da divisa com a cerca da Estrada Municipal que vai para a Várzea das Flores; segue à direita pela cerca irregular por uns 140m, desce até encontrar um córrego, desce por este por uns 110m até encontrar um açude. Daí sobe pelo córrego por uns 420m; passa pela Lagoa Preta até o Marco I; Daí, segue em linha reta por uns 310m até o marco H. Daí toma à direita e segue em linha reta por uns 470m até o Marco G, confrontando desde o início com a Gleba 1. Daí, segue à direita pela cerca irregular com uma distância aproximada de uns 340m até encontrar uma cerca, dividindo com a Fazenda Ponte Alta. Daí, seguindo pela mesma cerca irregular, segue por uns 730m até encontrar o Marco C, confrontando com a Fazenda Taquaril. Daí, toma à direita, segue em linha reta por uns 261m até o Marco K1, confrontando com a Gleba 4. Daí toma à direita, seguindo em linha reta com 40m até o Marco K, toma à esquerda, segue em linha reta com uma distância de uns 560m até o Marco J1, daí segue à direita com uma distância aproximada de uns 375m até o Marco J, na cerca da Estrada Municipal que vai para Várzea das Flores, confrontando com a Gleba 3. Daí, confrontando com a Estrada Municipal, no sentido Várzea das Flores, segue pela cerca sinuosa com uma distância aproximada de uns 515m até onde começou este perímetro. Gleba com 73,437ha. Gleba com a maior parte do terreno em região acidentada e de difícil acesso, com pastagem muito suja. Foi averbada no AV-2, o Termo de Responsabilidade de Averbação e Preservação de Reserva Legal, constando que a área de 14,6874ha, não inferior a 20% do total da propriedade aqui matriculada, fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IEF. A Reserva Florestal Legal é formada pela transição entre Floresta Estacional Semidecidual e Cerrado, Cerrado e Campo sujo, e possui os seguintes limites e confrontações: Começa o perímetro no Marco H, segue em linha reta por uns 470,0 m até o Marco G, confrontando com Gleba 1. Daí segue à direita pela cerca irregular, com uma distância aproximada de 340,00m até encontrar uma cerca, dividindo com a Fazenda Ponte Alta. Daí, seguindo pela mesma cerca irregular por uma distância de mais ou menos 430,0m, dividindo com a Fazenda Taquaril. Daí toma à direita segue por uma distância aproximada de 90,0m dividindo com a própria Gleba 2. Daí, toma à direita, segue de um modo irregular por uma distância de 400,0m mais ou menos, toma à esquerda, ainda de um modo irregular com uma distância aproximada de 340,m, até encontrar a área de Preservação Permanente, dividindo com a Gleba 2. Daí, toma à direita, segue em cima do limite da Área de Preservação Permanente, por uma distância acumulada de mais ou menos 450,00m até encontrar a linha de divisa, sendo que confronta com a própria Área de Preservação Permanente. • Consta na **AV-2 da matrícula** Termo de Preservação de Floresta, referente à área de Reserva Legal de 14,68,74 hectares. • Consta no **R-6 da matrícula** o registro de alienação fiduciária em garantia, com posterior consolidação da propriedade fiduciária averbada sob a **AV-7**. **Matrícula nº 126.977, Lv. 2 do Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Betim/MG.**	**1ª Praça:** R$ 13.990.784,87 **2ª Praça:** R$ 14.338.698,35

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/6LG46-E56X3-MS5UL-M2S5W.

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: Número
Complemento: Bairro: CEP:
Cidade: UF
Tel.: Cel.:
E-mail:

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

_____, de _____de 20____.

Ass.: _____.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/6LG46-E56X3-MS5UL-M2S5W.

Anexo III – Formas de Pagamento:

1) À vista;

2) Propostas de parcelamento podem ser encaminhadas para apreciação do Comitente.

(*) O COMITENTE PODERÁ RECUSAR, APÓS OCORRÊNCIA DO LEILÃO, AS ARREMATAÇÕES COM PARCELAMENTO, A SEU CRITÉRIO.

(**) O ARREMATANTE QUE OPTAR POR PAGAMENTO PARCELADO CONFORME CONDIÇÕES ACIMA AUTORIZA, A PARTIR DO MOMENTO DO LANCE, O COMITENTE A FAZER AS CONSULTAS DE CPF NOS CADASTROS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO E BACEN.

(***) A ESCRITURA DEFINITIVA SERÁ PASSADA AO FINAL DO PAGAMENTO.

(****) O COMITENTE, A SEU CRITÉRIO, CASO O VALOR SEJA FINANCIADO, PODERÁ INCLUIR AS DESPESAS COM ITBI E REGISTRO DO IMÓVEL, PARA QUE O IMÓVEL SEJA ALIENADO AO ARREMATANTE, FICANDO COMO GARANTIA A FAVOR DO COMITENTE.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/6LG46-E56X3-MS5UL-M2S5W.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 6LG46-E56X3-MS5UL-M2S5W

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

BANCO SEMEAR S.A - Parte (CPF ***.980.736-**)

FERNANDA GUIMARÃES PESSOA - Parte (CPF ***.857.136-**)

BANCO SEMEAR S.A - Parte (CPF ***.980.736-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/6LG46-E56X3-MS5UL-M2S5W

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/6LG46-E56X3-MS5UL-M2S5W.