EDITAL DE LEILÃO 006/2026 – NORMAS E CONDIÇÕES

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

1. Empresa Vendedora.

1.1. COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDISUDESTE LTDA - SICOOB CREDISUDESTE, inscrita no CNPJ sob o n° 22.656.789/0001-76, com sede na Rua Paschoal Bernardino, nº 101, Centro, na cidade de Muriaé/MG, CEP 36880-049.

1.2. Devedor.

1.2.1 REDE BISMARK LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 18.028.955/0001-12, endereço Avenida Professora Eunice Gonçalves, sn, bairro Givisiez, na cidade de Divino/MG, CEP: 36820-000, representado por Bismark Pereira Sapavini, inscrita no CPF sob o nº 160.714.127-22.

1.3. Garantidor Fiduciário.

1.3.1 CLAUDIENE FERNANDES DA SILVA, brasileira, vendedora, solteira, inscrita no CPF sob o nº 143.365.216-11, endereço Avenida Eunice Souza Gonca, nº 651, bairro Givisiez, na cidade de Divino/MG, CEP: 36820-000.

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-se das normas por ali impostas.

3.2. A divulgação online iniciará no dia **28/10/2026**.

3.3. O Leilão será realizado no dia **19/11/2026**, 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 **27/11/2026**, 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.

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.

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@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 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. 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. 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 3% (três por cento).

9.4. Em caso de acordo entre as partes, caberá ao Devedor Fiduciante o pagamento ao Leiloeiro da comissão de 3% (três 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 online, receberá via e-mail os dados para depósito na conta bancária indicada pelo Leiloeiro. Os depósitos dos valores da comissão do Leiloeiro (5%), assim como do pagamento total da arrematação, deverão ser realizados no prazo máximo de 24 horas após a realização do leilão (ou aprovação do lance), sendo que os comprovantes deverão ser enviados para o e-mail secretario21@jonasleiloeiro.com.br, ou WhatsApp no nº 037 9 9908-2820.

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. 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), ou e 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.

10.4. Em relação aos imóveis arrematados à vista, será outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra 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.

10.5. 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.

10.6. 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.

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

10.8. 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.

10.9. 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.

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

10.11. 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 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 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. 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.

15.2. 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.

15.3. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo ARREMATANTE das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 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.

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

15.5. O bem objeto deste leilão é oriundo de consolidação da propriedade em alienação fiduciária, tendo sido cumprido o procedimento extrajudicial previsto no art. 26 da Lei nº 9.514/97. O primeiro e, se necessário, o segundo leilões serão realizados nos termos e condições estabelecidos no art. 27 da referida Lei. Não havendo, no segundo leilão, lance que atenda ao referencial mínimo para arrematação previsto no § 2º do art. 27, o COMITENTE ficará investido na livre disponibilidade do imóvel. Eventual saldo remanescente da dívida permanecerá de responsabilidade do Devedor Fiduciante e poderá ser cobrado na forma da lei, observado o disposto nos §§ 5º-A e 6º-A do art. 27 da Lei nº 9.514/97.

15.6. 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.

15.7 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.

15.8. O ARREMATANTE declara estar ciente de que o imóvel será adquirido no estado físico, documental, registral, de conservação e ocupação em que se encontra, cabendo-lhe realizar previamente todas as diligências que entender necessárias. O LEILOEIRO atua como mandatário do COMITENTE, não respondendo por vícios ou condições próprias do imóvel, ressalvadas as hipóteses de responsabilidade previstas em lei.

15.9. 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, cidade de Itaúna/MG, CEP nº 35681-246, por e-mail no secretario21@jonasleiloeiro.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. A arrematação dos imóveis com pendências judiciais relacionadas no Anexo I será realizada com expressa ciência do ARREMATANTE acerca da existência das respectivas demandas, de seus objetos e dos riscos delas decorrentes, observados os efeitos e consequências previstos na legislação aplicável.

16.3. **-** Caso, por decisão judicial transitada em julgado, seja determinada a invalidação da consolidação da propriedade ou dos leilões, com repercussão sobre a aquisição do imóvel pelo ARREMATANTE, serão restituídos pelo COMITENTE os valores por ele recebidos, devidamente atualizados pelos índices da caderneta de poupança, excluída a comissão do Leiloeiro, que deverá ser por este restituída. Não serão devidos juros de mora, multa, perdas e danos ou lucros cessantes, observadas as demais disposições deste Edital e a legislação aplicável.

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.

17. Benfeitorias não averbadas: O ARREMATANTE declara ciência de que existem benfeitorias no imóvel não individualmente averbadas na matrícula, adquirindo o bem no estado físico, cadastral e registral em que se encontra. Eventuais regularizações das construções e demais benfeitorias perante Prefeitura, Receita Federal, INCRA, órgãos ambientais, Cartório de Registro de Imóveis ou quaisquer outros órgãos competentes, inclusive medições, projetos, certidões, licenças, averbações e respectivos custos, serão de responsabilidade do ARREMATANTE.

17.1. Custos e providências para transferência: Todos os custos relacionados à transferência e regularização do imóvel serão suportados pelo ARREMATANTE, inclusive ITBI, escritura ou instrumento de transmissão quando aplicável, registro, certidões, emolumentos, retificações, averbações, baixas e demais despesas decorrentes da aquisição. A atribuição dos respectivos custos ao ARREMATANTE não dispensa o COMITENTE de fornecer ou assinar documentos e praticar atos que, por sua natureza ou por exigência legal, registral ou judicial, somente possam ser fornecidos ou praticados pelo titular do domínio ou pelo próprio COMITENTE, sem que isso implique obrigação deste de suportar despesas atribuídas ao ARREMATANTE por esta cláusula.

17.2. Ciência e diligência prévia: A apresentação de lance implica declaração de que o ARREMATANTE teve oportunidade de examinar a matrícula imobiliária, o laudo de avaliação, os processos judiciais disponíveis, o edital e seus anexos, bem como de realizar todas as diligências que entendeu necessárias, inclusive mediante assessoramento jurídico, técnico e registral próprio. A existência dos registros, averbações, gravames, constrições, irregularidades, ações judiciais, benfeitorias não averbadas ou necessidade de regularização descritas nesta cláusula não ensejará, por si só, desistência da arrematação, abatimento do preço ou indenização pelo LEILOEIRO ou COMITENTE, ressalvados os direitos e responsabilidades que não possam ser afastados por disposição contratual, por norma de ordem pública ou por decisão judicial.

Fica eleito o foro da comarca de Muriaé/MG, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

Muriaé/MG, 28 de outubro de 2026.

VICTOR RICARDO DE PAULA:04186405646
Assinado de forma digital por VICTOR RICARDO DE PAULA:04186405646
Dados: 2026.10.29 09:39:36 -03'00'

DEDIER CABRAL BATISTA:54495741691
Assinado de forma digital por DEDIER CABRAL BATISTA:54495741691
Dados: 2026.10.29 09:40:01 -03'00'

COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDISUDESTE LTDA - SICOOB CREDISUDESTE,
inscrita no CNPJ sob o n° 22.656.789/0001-76

Anexo I - Imóvel:

Item N°	Descrição	Avaliação R$
01	Terreno urbano composto da área de 400,00m² (quatrocentos metros quadrados), situado à "Rua Helley de Abreu Silva Batista", unificação Lote 01 e 02, Quadra Q, Loteamento Eldorado III, no município e comarca de Divino/MG, que se acha dentro das confrontações seguintes: "Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto P01, de coordenadas N 7.717.893,00m e E796.394,00m, deste segue confrontando com a servidão, com azimute de 0°49'32" por uma distância de 20,00m até o ponto P02, de coordenadas N 7.717.897,00m e E796.374,00m; deste segue confrontando com a servidão 1, com azimute de 87°13'19" por uma distância de 20,00m até o ponto P03, de coordenadas N 7.717.916,00m e E796.375,00m; deste segue confrontando com a Rua Arani Pereira da Silva, com azimute de 179°10'28" por uma distância de 20,00m até o ponto P04, de coordenadas N 7.717.913,00m e E796.394,00m; deste segue confrontando com a Rua Professora Helley de Abreu Silva Batista, com azimute de 91°51'53" por uma distância de 20,00m até o ponto P01, onde teve início essa descrição, totalizando assim uma área de 400,00 metros quadrados." Conforme AV-5 o endereço atualizado do imóvel é "Rua Professora Helley de Abreu Silva Batista", nº 110, Lote 01 e 02, Quadra Q, Loteamento Eldorado III, Bairro Barra do Taquaraçu, na cidade e comarca Divino/MG. Consta no R-4 da matricula o registro da alienação fiduciária. **Matrícula nº 12.168, Lv. 02, do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da comarca de Divino/MG.**	**1ª Praça** R$ 190.000,00 **2ª Praça** R$ 299.013,08

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. fixo: Tel. cel: Fax:
E-mail:

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

_____, de _____de 20____ .

Ass:_____ .