

CONDIÇÕES DE VENDA E LEILÃO

SUMÁRIO DAS CONDIÇÕES	
COMITENTE	Arcelormittal Brasil S/A
LOCAL E DATA	O Leilão será exclusivamente on-line, pelo "Portal Lilian Portugal", com abertura no dia 03/02/2026 e encerramento no dia 04/03/2026 a partir das 10:00 horas.
VISITAÇÃO	Para agendamento de visita, entrar em contato com a Leiloeira: 📞 31-98480-0201 com antecedência mínima de <u>dois dias uteis antes do dia da visitação</u> .
LANCES CONDICIONAIS	Prazo para análise de condicionais até 10 dias uteis após o encerramento do leilão.
PRAZO PAGAMENTO	À Vista : <u>Em até 2 dias</u> úteis após a realização do leilão ou aprovação das ofertas condicionais. O pagamento deverá ser feito EXCLUSIVAMENTE pela conta bancária em nome do arrematante de acordo com os dados cadastrados do Portal Lilian Portugal
INADIMPLÊNCIA	20 % do valor da arrematação, além das comissões e despesas administrativas devidas à LEILOEIRA OFICIAL

EDITAL DE LEILÃO – ONLINE

O presente Leilão será regido pelo Decreto-lei 21.981, com modificações introduzidas pelo Decreto-lei 22.427 combinados com o Artigo 335 do Código Penal.

1 - DA DATA, HORÁRIO, LOCAL

1.1 - O Leilão ONLINE (*online* e ao vivo) será realizado pela Leiloeira Oficial Lilian Dutra Portugal, dia **04/03/2026, às 10:00 h**, à Rua Henrique Tamm, 360 – Bairro São Bernardo – Belo Horizonte - MG, ocorrendo apenas online pelo PORTAL "www.lilianportugal.com.br".

2 - DOS BENS E VISTORIA

2.1 - Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, por valores iguais ou superiores ao da avaliação.

2.2 - Fica reservado à COMITENTE/VENDEDOR o direito de liberá-los, ou não, a quem maior lance oferecer, bem como de alterar a composição, retirada e/ou agrupamento de lotes do leilão, antes ou durante a realização do mesmo, cancelar a venda de parte ou de todo um lote ou partes dos lotes descritos neste Edital sem que caiba aos pretendentes qualquer direito de indenização.

2.3 - Os licitantes deverão examinar os bens a serem arrematados, não cabendo, em hipótese alguma ao arrematante, invocar os vícios, defeitos, e os efeitos redibitórios assim definidos nos artigos 441 e ss do Código Civil, nem tampouco reclamações ou desistência posteriores.

2.3.1 – Para agendamento de visita, entrar em contato com a Leiloeira pelo telefone 31-3011-4200 ou WhatsApp 31-98480-0201 com antecedência mínima de dois dias uteis antes do leilão.

2.3.2 - As fotos divulgadas no PORTAL DA LEILOEIRA são meramente ilustrativas, não comprovando o real estado dos bens e não devem ser adotadas para influenciar a decisão de lances para arrematação de bens. Não serão aceitas reclamações referentes as fotos, informações e descrições dos bens – recomenda-se a vistoria dos bens antes da realização de lances.

2.3.3 - Os imóveis serão vendidos na situação em que se encontram registrados no cartório de registro de imóveis onde estão matriculados, e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os órgãos públicos, obrigando-se o Comprador, de maneira irrevogável e irretratável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto a cartórios e órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, o COMITENTE não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários.

2.3.4 - 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, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O COMITENTE não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

2.3.5 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, os ARREMATANTES adquirem 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/arrematação ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

3 - DA ARREMATAÇÃO

3.1 - CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO ONLINE

3.1.1 - Para a participação em leilão via Internet é obrigatório o cadastro prévio do interessado com o preenchimento de todos os dados requisitados. O cadastro é gratuito.

3.2.2 - O participante receberá uma senha pessoal e intransferível com a qual poderá participar deste leilão on-line. O participante, ao aderir ao presente regulamento, compromete-se a não divulgar sua senha e se responsabiliza pelo uso indevido por terceiros. No caso de uso não autorizado de sua senha antes do início do leilão, o participante deverá entrar em contato com a Leiloeira imediatamente pelo telefone (31) 3011-4200 e enviar um e-mail para o endereço leilao@lilianportugal.com.br, comunicando o fato, pois o participante é responsável por todos os lances enviados com seu nome.

3.2.3 - O interessado tendo fornecido seus dados para obter acesso e autorização para participar via Web em caso de arremate constará na nota de venda Nome, Endereço, RG, CPF (se pessoa física) ou Razão Social, Endereço, CNPJ, Inscrição Estadual (se pessoa jurídica), com os quais foram preenchidos quando do cadastro.

3.2.4 - O prazo para enviar o pedido de habilitação para fins de participação no modo eletrônico encerra-se no dia útil anterior à data de início do leilão ao vivo.

4. DOS LANCES

4.1 - Os lances poderão ser ofertados por meio do PORTAL LILIAN PORTUGAL, a qualquer momento, desde a divulgação até o dia de realização do leilão. Todos os lances serão apresentados como condicionais e somente serão considerados como válidos mediante prévia aprovação, por escrito, da CONTRATANTE.

4.2 - O valor atribuído para o lance inicial dos lotes (valor inicial do leilão) não é, necessariamente, o preço mínimo de venda dos mesmos. Todos os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS E IRRETRATÁVEIS e não podem ser anulados ou cancelados em nenhuma hipótese.

4.3 - O valor mínimo de venda pode ser diferente do valor do lance inicial e não será informado aos interessados.

4.4 - Quando o maior lance ofertado não atingir o valor mínimo de venda, os mesmos serão recebidos em condicional, os quais ficarão sujeitos a posterior aprovação da COMITENTE/VENDEDOR.

4.4.1 - Os lances condicionais terão validade de até 10 (dez) dias úteis após a data do leilão, e deverão ser pagos até 02 (dois) dias úteis após autorização pelo COMITENTE/VENDEDOR. No caso de desistência ou arrependimento do lance, dentro desse período, o arrematante estará obrigado a efetuar pagamento do valor da comissão devida à LEILOEIRA (5% - cinco por cento), além do valor correspondente a 20% (vinte por cento) do lance a ser destinado à restituição das despesas incorridas pelo COMITENTE/VENDEDOR. Poderá a LEILOEIRA 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. Se a COMITENTE/VENDEDOR não aprovar o valor ofertado, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo proponente.

4.4.2 – No caso de Venda Condicional os arrematantes comprometem-se a manter seus lances por 10 dias úteis a contar da realização do leilão.

4.4.3 - A venda, independentemente do valor e forma de pagamento, estará sujeita a análise de crédito e comprometimento de renda e estará condicionada à aprovação do Comitente. Caso o vendedor não aprove o valor ofertado ou não se manifeste no prazo, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo ofertante.

4.5 - O encerramento de cada lote será realizado em tempo real pela Leiloeira. Quando do início da finalização de cada lote, o mesmo terá o *status* alterado para "APREGOANDO". Permanecendo no mínimo por 20 (vinte) segundos, sem que haja ofertas, o *status* do lote será alterado para "DOU-LHE DUAS", sendo prestado novamente no mínimo 20 segundos para encerramento do lote. Respeitado o tempo mínimo de 20 segundos, a Leiloeira 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 10 segundos de apregoamento.

4.6 - Os Lances ON-LINE serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato da emissão pelo participante. Assim, diante das diferentes velocidades nas transmissões de dados, dependentes de uma série de fatores alheios ao controle pelo provedor, a Leiloeira não se responsabiliza por lances ofertados que não sejam recebidos antes do fechamento do lote. "Os lances oferecidos somente on-line não garantem direitos ao proponente/arrematante em caso de recusa da leiloeira 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 são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito."

4.7 - No caso de problemas técnicos e/ou operacionais no sistema online, poderá a Leiloeira reiniciar o lote, oportunizando a todos os interessados a participação em nova disputa.

4.8 – Em caso de empate entre lances online e lances presenciais que efetivaram lances no mesmo lote e de mesmo valor, prevalecerá vencedor aquele que restar registrado (data e hora do registro do lance) no portal da Leiloeira.

4.9 - A Leiloeira, a seu exclusivo critério, poderá recusar ou cancelar qualquer lance, ainda que vencedor, sempre que: (i) não for possível confirmar a identidade do interessado; (ii) não tenha sido ofertado de boa-fé; (iii) tenha sido realizado com a intenção de manipular o resultado do leilão, ou (iv) seja proibido por qualquer legislação aplicável ou caso o comprador venha a descumprir qualquer disposição constante do presente Edital. A manipulação do preço de venda dos bens, direta ou indiretamente, por qualquer usuário é estritamente proibida, incluindo a oferta de lances em nome de outra pessoa, ainda que seja na qualidade de representante da pessoa para quem o usuário pretenda vender o bem, como também o conluio de compradores e/ou vendedores.

5. DA FORMA DE PAGAMENTO

5.1 - O arrematante *online* receberá no prazo de 24 horas uma mensagem eletrônica, via e-mail, constando os dados bancários para pagamento. Na hipótese de não recebimento do e-mail, caberá ao arrematante fazer contato imediatamente com o escritório da Leiloeira pelo telefone (31) 98480-0201 ou (31) 3011-4200, ou através do email leilao@lilianportugal.br a fim de obter os dados para pagamento, uma vez que o prazo de 48 horas para pagamento do valor oferecido é improrrogável.

5.2 - Os arrematantes deverão pagar a LEILOEIRA comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação.

5.3 – Os arrematantes deverão realizar o pagamento em até 48 (quarenta e oito) horas após a aprovação, pela CONTRATANTE, mediante depósito bancário do valor arrematado **diretamente na conta da CONTRATANTE a ser informada**. Os demais valores, como comissão e despesas administrativas, deverão ser depositados diretamente na conta da leiloeira a ser informada.

5.3.1 - O não cumprimento do prazo estipulado no item 5.3 acima, acarretará o cancelamento da venda, sem qualquer direito a indenização ou restituição das importâncias pagas e bloqueio nacional dos cadastros dos leilões. A Leiloeira cobrará multa de 20% (Vinte por cento) do valor do arremate, caso o comprador não cumpra o prazo determinado, bem como os 5% (Cinco por cento) da comissão da Leiloeira, podendo 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.

5.4 - Nos casos de depósito identificado ou TED – Transferência Eletrônica Disponível, os arrematantes deverão enviar para o email leilao@lilianportugal.com.br, os comprovantes de pagamento do preço do bem arrematado, da comissão da Leiloeira e demais despesas para a emissão da Nota de Arrematação da LEILOEIRA.

5.5 - Não serão aceitos, em hipótese alguma, pagamento em dinheiro e conta de terceiros.

5.5.1 – O pagamento deverá ser feito **EXCLUSIVAMENTE** pela conta bancária em nome do arrematante de acordo com os dados cadastrados do Portal Lilian Portugal.

5.6 - O arrematante ficará responsável pelo pagamento de todos os lotes arrematados, não sendo permitido o pagamento parcial de lotes arrematados e só se procederá a entrega de qualquer bem após o pagamento de todos.

5.7 - A Nota de Arrematação da LEILOEIRA será invariavelmente emitida em nome do arrematante conforme dados constantes no cadastro do Portal Lilian Portugal e será enviada, por email, ou poderá ser retirada pelo próprio arrematante ou procurador, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis após a data da confirmação do pagamento do preço do bem arrematado, da comissão da LEILOEIRA, em horário comercial, na Rua Henrique Tamm, 404 – Belo Horizonte/MG.

5.8 - Não é permitida a utilização do FGTS, financiamento imobiliário, consórcios e nem de cartas de crédito de qualquer natureza, para adquirir imóveis no leilão.

6 - DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA

6.1 - Para os imóveis arrematados à vista será outorgada a Escritura Pública de Compra e Venda pelo comitente/vendedor. O Tabelião de Notas responsável pela lavratura das escrituras públicas de Compra e Venda com ou sem Alienação Fiduciária (vendas a prazo), será escolhido pelo Comitente/vendedor.

Caso haja pendências documentais, ficará facultado ao Comitente/vendedor celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra, quitado ou parcelado, conforme o caso. Nessa hipótese, a Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada somente após a regularização das pendências documentais por parte do Comitente/Vendedor, sendo lavrada em até 90 (noventa) dias da quitação do preço do imóvel e do cumprimento, pelo arrematante, das demais obrigações assumidas no contrato.

DA VENDA CONFORME O ESTADO FISCAL E DOCUMENTAL DO IMÓVEL E DA RESPONSABILIDADE POR REGULARIZAÇÕES NECESSÁRIAS.

6.2. Os imóveis serão vendidos na situação em que se encontram registrados no cartório de registro de imóveis onde estão matriculados, e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os órgãos públicos, obrigando-se o Comprador, de maneira irrevogável e irretroatável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto a cartórios e órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, o COMITENTE não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários.

6.3 - Após o pagamento integral do valor do imóvel o arrematante deverá proceder com a assinatura do contrato de “Promessa de Compra e Venda”, para formalizar em seguida a Escritura Pública, que deverá ser registrada na matrícula do imóvel pelo Comprador, em até 30 (trinta) dias a contar de sua assinatura.

6.4 - As escrituras serão lavradas perante o Tabelionato indicado pelo COMITENTE. Em caso de atraso na obtenção dos documentos necessários para a outorga da escritura pública, por culpa do arrematante, este será responsável pela obtenção de novos documentos, não podendo o COMITENTE ser responsabilizado por tais atrasos.

6.5 - Após a lavratura da escritura, o arrematante deverá, dentro de 60 (sessenta) dias, apresentar ao COMITENTE a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, bem como a alteração cadastral junto aos órgãos públicos e condomínios, transferindo a responsabilidade pelos tributos e encargos incidentes sobre o imóvel.

6.6 - No caso de pagamento parcelado, desde a efetivação do pagamento do sinal de pagamento e assinada a “Promessa de Compra e Venda”, será concedida ao arrematante a posse precária do imóvel, que se caracteriza pela detenção temporária do bem até a quitação integral do valor de arrematação. Esta posse precária faculta ao arrematante a utilização do imóvel sob a condição de cumprimento das obrigações previstas neste edital.

6.7 - A partir da concessão da posse precária, o arrematante será integralmente responsável pelo pagamento de IPTU, taxas de condomínio, tributos, e quaisquer outros encargos incidentes sobre o imóvel, independentemente da transferência definitiva da propriedade.

6.8 - A transferência definitiva da propriedade do imóvel ao arrematante será condicionada ao pagamento integral do valor de arrematação. Após a quitação, o arrematante deverá proceder com a lavratura e assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda conforme estipulado neste edital.

6.9 - Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, incluindo impostos de transmissão, taxas, alvarás, certidões necessárias, emolumentos cartorários, registros e averbações.

6.10 - No caso de inadimplemento do arrematante quanto ao pagamento de IPTU, taxas de condomínio, tributos, e outros encargos incidentes sobre o imóvel, o COMITENTE terá o direito de tomar as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para a recuperação dos valores devidos, sem prejuízo da rescisão da posse precária e das penalidades previstas neste edital.

7. DA INADIMPLÊNCIA

7.1 – Caso o arrematante não pague os valores dos bens arrematados no “Prazo de Pagamento”, ou seja, 48 horas, após a autorização da comitente ficará cancelada e deverá o arrematante pagar o valor correspondente a 25% do lance ofertado (“Valor

da Inadimplência”), sendo 5% a título de comissão do a Leiloeira e 20% destinado ao Comitente/Vendedor e ao pagamento de eventuais despesas incorridas. Poderá a Leiloeira emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. A Leiloeira Oficial poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do arrematante junto aos órgãos de proteção ao crédito.

7.2 - Caso o arrematante tenha oferecido caução, o valor oferecido como caução e/ou valores pagos parcialmente na arrematação, serão utilizados para pagamento do “Valor da Inadimplência”. Eventual saldo excedente será devolvido ao comprador.

7.3 - Caso não tenha sido oferecida caução ou o valor da caução seja insuficiente para pagamento do “Valor da Inadimplência”, poderá a Leiloeira emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista na legislação vigente.

7.4 - O arrematante inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal Lilian Portugal, ficando seu cadastro bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados ao arrematante inadimplente, os mesmos também serão bloqueados. A Leiloeira Oficial, poderá solicitar a inclusão dos seus dados cadastrais junto aos órgãos de proteção ao crédito.

7.5 - Caso o arrematante esteja em processo de retirada de bens arrematados em outros leilões do portal LILIAN PORTUGAL, esta ficará suspensa até o pagamento da eventual multa.

8. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

8.1 - Os arrematantes não poderão alegar para fins de direito o desconhecimento destas condições que inclusive serão lidas no início do leilão.

8.2 - Caberá ao arrematante de qualquer bem, o pagamento e a responsabilidade pela quitação das despesas correntes, tais como, taxa de transferência e inclusive autorizações e impostos junto aos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais, se necessário for.

8.4 – A Leiloeira reserva-se o direito de erros de digitação na descrição dos bem.

8.5 - É proibido ao arrematante do lance vencedor, ceder, permutar, vender, ou de qualquer forma negociar os seus lotes arrematados, antes da efetiva transferência da propriedade para sua titularidade.

8.6 - Qualquer comunicado, solicitação ou notificação a leiloeira deverá ser realizada por meio de protocolo em seu escritório. Os canais de Facebook, Instagram, redes sociais, etc. são utilizados apenas para fins de divulgação, não possuindo a Leiloeira controle acerca de eventuais comentários, solicitações, etc., motivo pelo qual não poderão ser utilizados para fins de notificação.

8.7 - Fica eleito o Foro da Comarca de Belo Horizonte - MG, para dirimir quaisquer dúvidas, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

8.8 - As demais condições obedecerão a Legislação Brasileira pertinente e ao que dispõe o Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

LILIAN DUTRA PORTUGAL
Leiloeira Oficial
Mat. 166 – JUCEMG