

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

MARCO ANTÔNIO BARBOSA DE OLIVEIRA Junior, Leiloeiro Público Oficial matriculado na JUCEMG sob o número 565 e na JUCEMA sob o número 026/2020, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário abaixo qualificado, FAZ SABER, a todos quantos o presente Edital virem, ou dele tiverem conhecimento que, por força do artigo 27 da Lei 9.514/97 LEVARÁ A VENDA EM LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL, em decorrência da consolidação da propriedade em favor da Credora Fiduciária **ELLO URBANISMO E CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 13.724.078/0001-09, o imóvel abaixo descrito, objeto do contrato particular de compra e venda de bem imóvel com constituição de alienação fiduciária em garantia, onde constou como Devedora Fiduciante **JÚLIA BATISTA ROCHA**, inscrita no CPF nº 146.643.226-82, nas seguintes condições:

LOCAL DO LEILÃO: O leilão ocorrerá na **modalidade exclusivamente eletrônica**, e será realizado no site do leiloeiro: www.marcoantoniroleiloeiro.com.br, onde também será publicado o presente Edital.

DATA DO LEILÃO: 30/06/2026 a partir das 10h00min. Na hipótese de ser infrutífera a alienação, será realizado o 2º leilão no dia 15/07/2026 no mesmo horário e condições.

LANCE MÍNIMO: No 1º leilão, serão aceitos lances a partir do valor de avaliação do bem (art. 27, §1º). Havendo 2º leilão, o bem poderá ser vendido pela melhor oferta, desde que corresponda a valor igual ou superior ao da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais. (art. 27, §2º).

DESCRIÇÃO DO BEM: Lote de terreno nº 06, da quadra nº 06, com área de 200 m², situado no bairro Bandeirantes, em Mateus Leme/MG, confrontando pela frente com a Rua Manoelina Rozário Sena Moreira, 69 (antiga Rua 02), medindo 10,00 metros; pelos fundos com o lote 17, medindo 10,00 metros; pelo lado direito com o lote 07, medindo 20,0 metros e pelo lado esquerdo com o lote 05, medindo 20,000 metros. Índice cadastral 000445791. **AVALIAÇÃO:** R\$ 116.112,64 (cento e dezesseis mil e cento e doze reais e sessenta e quatro centavos). **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 89.477,69 (oitenta e nove mil e quatrocentos e setenta e sete reais e sessenta e nove centavos).

MATRÍCULA: 55.958 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mateus Leme/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 18/05/2026.** **OBSERVAÇÃO:** O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após essa data.

ÔNUS: Ação de Rescisão Contratual Proc. 5011308-91.2025.8.13.0079 – 5ª Vara Cível da Comarca de Contagem/MG.

FORMA DE PAGAMENTO: O leilão será aberto para pagamento na modalidade à vista. (Não serão admitidos recursos de FGTS, financiamento imobiliário e carta de crédito para pagamento dos lances).

a) O pagamento da arrematação será feito através de depósito bancário em conta de titularidade do Credor Fiduciário, que será enviada ao arrematante no e-mail informado no ato do cadastro;

b) Pelos serviços prestados, caberá ao Leiloeiro o recebimento de comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, **a ser paga pelo arrematante**;

c) A comissão do Leiloeiro deverá ser depositada na sua integralidade, em conta bancária que será informada ao arrematante por meio do e-mail indicado no cadastro;

d) Os valores da arrematação e comissão do Leiloeiro deverão ser **integralmente pagos impreterivelmente nas 24 (vinte e quatro) horas subsequentes ao leilão**, e o comprovante deverá ser enviado ao leiloeiro no e-mail juridico@marcoantoniroleiloeiro.com.br, na mesma data, até às 18h00min;

e) O não pagamento dos valores de arrematação, bem como da comissão do Leiloeiro, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contadas da arrematação, configurará desistência ou arrependimento por parte do(a) arrematante, ficando este(a) obrigado(a) a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, perdendo a favor do Credor/Vendedor o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do lance, destinado ao reembolso das despesas incorridas por este.

f) No caso de inadimplemento da arrematação, o leiloeiro fica autorizado a aproveitar o lance do licitante que mantiver a proposta, sem prejuízo das penalidades ao arrematante faltoso.

CONDIÇÕES GERAIS:

1º) Para participar do leilão eletrônico, o interessado deverá realizar o cadastro e se habilitar no site do Leiloeiro (www.marcoantoniroleiloeiro.com.br) e, somente após a análise dos documentos obrigatórios e liberação do login, poderá ofertar os lances.

2º) A participação no presente leilão extrajudicial implica, no momento em que o lance for ofertado, em concordância e aceitação de todos os termos e condições deste Edital de Leilão, bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.

3º) Até a data do segundo leilão, é assegurado, ao devedor fiduciante, seu direito de preferência na aquisição do imóvel, conforme previsto no §2º B do art. 27, da Lei 9.514/97. Nestes termos, caberá, ao devedor fiduciante, realizar o pagamento da arrematação até a data da realização do segundo leilão, no valor equivalente da sua dívida, acrescido de encargos e todas as despesas descritas no parágrafo acima citado. Ainda, sobre o valor a ser pago pelo devedor fiduciante, será acrescido a importância correspondente a 5% (cinco por cento), a título de comissão do Leiloeiro.

4º) Caso o devedor fiduciante não efetuar o pagamento da dívida e demais encargos, nas condições e prazos previstos em lei e neste Edital, considerar-se-á desistente do exercício de preferência e o os licitantes subsequentes serão convocados para ratificar ou não o lance dado.

5º) O imóvel será ofertado à venda como coisa certa e determinada (venda “*ad-corpus*”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital, e será vendido no estado de ocupação e conservação em que se encontra, ficando a cargo do adquirente a sua desocupação (art. 30 da Lei 9.514/97), bem como a realização de reformas, cabendo ao interessado verificar estas situações antes do seu efetivo arremate.

6º) Havendo divergência de metragem ou de área, o arrematante não terá direito a exigir do VENDEDOR nenhum complemento de metragem ou de área, o cancelamento da venda ou o abatimento do preço do imóvel, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária, nem alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização, devendo as condições de cada imóvel ser prévia e rigorosamente analisadas pelos próprios interessados.

7º) Tratando-se de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na matrícula do imóvel, do estado de uso e ocupação do solo ou outras descritas na Relação de Imóveis, todas as despesas decorrentes da sua regularização junto ao cartório imobiliário e órgãos competentes correrão por conta do adquirente.

8º) O ARREMATANTE deverá se cientificar prévia e inequivocamente, 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 enfiteutic, 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 CREDOR/VENDEDOR, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido.

9º) Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado e constituição da Alienação Fiduciária, tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do vendedor, 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 enfiteuticas não declaradas ao tempo da alienação.

10º) O ARREMATANTE é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel a partir da data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O ARREMATANTE deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do CREDOR ou de seus antecessores.

11º) Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer a critério do CREDOR/VENDEDOR, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, 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.

12º) Na hipótese de ação judicial relativa ao imóvel arrematado que declare inválida a consolidação da propriedade, os leilões públicos promovidos, a adjudicação em favor do Credor, ou ainda, nos casos de evicção, não haverá restituição do valor pago a título de comissão do Leiloeiro, haja vista ser de meio a atividade por ele desenvolvida.

13º) Caracterizada a desistência da arrematação, por qualquer motivo, o ARREMATANTE vencedor perde, a título de multa, os valores equivalentes à comissão do Leiloeiro.

14º) O comprador somente será imitado na posse do imóvel após o devido registro da Escritura Pública Venda e Compra no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

15º) Ficam desde já as partes, seus cônjuges, se casados forem, credores hipotecários, usufrutuários, inquilinos, ou senhorios diretos, em havendo, INTIMADOS pelo presente do EDITAL DE NOTIFICAÇÃO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL, para todos os atos aqui mencionados, caso encontrem-se em lugar incerto e não sabido.

16º) Fica eleito o Foro da Comarca de Mateus Leme/MG, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente Termo, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

17º) Maiores informações e esclarecimentos, assim como cópias do Edital, poderão ser obtidos através do site do Leiloeiro (www.marcoantoniroleiloeiro.com.br), e-mail: juridico@marcoantoniroleiloeiro.com.br, fones: 31 3024-4451 e 31 98977-8881 (WhatsApp).

Nova Lima/MG, 19 de junho de 2026