

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO
LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ONLINE/ELETRÔNICO
(de que trata o **art. 27 da Lei nº 9.514/97**)

CREDORA FIDUCIÁRIA: **GRANJA MARILEUSA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, Sociedade Anônima Fechada, com sede nesta cidade de Uberlândia Minas Gerais, na Avenida Floriano Peixoto, nº 5525, Stand 2 – Sala 3, Bairro Granja Marileusa, CEP: 38.406-642, inscrita no CNP/MF sob nº 16.895.043/0001-12.

DEVEDORES FIDUCIANTES: **Empresa Residencial Ulysses Resende SPE Ltda**, inscrita no CNPJ sob nº 22.452.725/0001-53, localizada na Rua Comendador Schumann, nº 252, Sala 01, Centro, na cidade de Itajubá/MG, representada por: **1)** Nivaldo Inacio Ferreira, brasileiro, casado, CI RG M.780922 SSP/MG, CPF 273.447.706-87, domiciliado em Uberlândia/MG, conforme Procuração lavrada no Cartório do Registro Civil e Tabelionato do Município e Distrito de São José do Alegre, Comarca de Pedralva/MG, L. 028-P, fl. 180, em 27/11/2019, **2)** André Abreu Braga, comerciante, CI MG.11603.478 SSP/MG, CPF 060.218.296-46 e s/m Liliane Dolores Fagundes, professora, CI RG MG-10.565.831 SSP/MG, CPF 035.315.146-79, **3)** César Abreu Braga, solteiro, comerciante, CI RG MG 13.624.105-SSP/MG, CPF 072.878.506-48; **4)** Ana Abreu Braga, solteira, universitária, CI RG MG 15.353.897-SSP/MG, CPF 089.661.956-79 e **5)** Luiz Gonzaga Pereira Braga, economista, CI RG M855324 SSP/MG, CPF 286.153.106-10 e s/m Maria Heleny Abreu Braga, professora, CI RG MG-2.898.771 PC/MG, CPF 434.795.886-20, todos brasileiros e domiciliados nesta cidade de Itajubá/MG, conforme Procuração lavrada no Cartório do Registro Civil e Tabelionato do Município e Distrito de São José do Alegre, Comarca de Pedralva/MG, L. 028-P, fl.182, em 27/11/2019.

EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DOS ARTIGOS 26 A 33 DA LEI Nº 9.514/97

A credora fiduciária leva ao conhecimento dos interessados que fará realizar, nos termos do Art. 27 da Lei nº 9.514/97, leilão público, por intermédio de Leiloeiro Público Oficial Rafael Araújo Gomes matrícula JUCEMG Nº 941, para alienação do imóvel abaixo indicado, que nos termos do art. 26, da Lei nº 9.514/97, teve a propriedade consolidada com a mesma.

1. DAS DATAS, HORÁRIOS E CONDIÇÕES DOS PÚBLICOS LEILÕES:
Consolidada a propriedade conforme AV-6-44545 de 11/05/2026, para os fins do artigo 27, da Lei nº 9.514/97, a credora fiduciária promoverá público leilão para a alienação do imóvel, nas seguintes datas, horários e condições;

a) **PRIMEIRO LEILÃO:** **23 de Junho de 2026, a partir das 14:00 horas** (horário de Brasília/DF). Será aceito lance, à vista ou através de financiamento bancário próprio, igual ou superior ao valor de avaliação do imóvel. Os lances poderão ser ofertados pela plataforma do leiloeiro www.rafaelleiloeiro.com.br aos proponentes cadastrados previamente e habilitados. **Lance Inicial: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).**

b) **SEGUNDO LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL** (caso não exitoso o primeiro): **24 de Junho de 2026, a partir das 14:00 horas** (horário de Brasília-DF). Lance Inicial para pagamento à vista ou através de financiamento bancário próprio: **R\$ 1.077.705,47 (um milhão setenta e sete mil setecentos e cinco reais e quarenta e sete centavos).**

2. DO LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

a) As sessões dos leilões serão públicas e serão realizadas exclusivamente on-line através do site www.rafaelleiloeiro.com.br.

b) Leiloeiro Público Oficial: Rafael Araújo Gomes matricula JUCEMG nº 941. Endereço eletrônico: www.rafaelleiloeiro.com.br; Fone:(34) 99116-3933, e-mail: rafaelleiloeiro@gmail.com.

3. BEM OBJETO DO LEILÃO: Matriculada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG sob o nº 44.545. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**: Unidade autônoma denominada **Apartamento 204**, localizada no 2º Pavimento do Residencial Ulysses Resende, à Avenida Cesário Alvim, nº 68, Centro, Itajubá/MG, com 72,45m² de área útil privativa, 38,82m² de área comum, sendo 10,35m² de vaga de garagem, totalizando a área construída de 121,83m² e respectiva fração ideal de 19,74m², coeficiente de proporcionalidade de 0,019105% do terreno com área total de 1.033,03m².

4. VALOR DO IMÓVEL:

- a) Para o **primeiro Leilão R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**.
- b) Para o **segundo Leilão R\$ 1.077.705,47 (um milhão setenta e sete mil setecentos e cinco reais e quarenta e sete centavos)**.

5. AVERBACÕES E ÔNUS: Alienação Fiduciária em favor de Granja Marileusa Desenvolvimento Imobiliário S/A (R-3-44545); Alienação Fiduciária Sucessiva em favor de Opea Securitizadora S.A. (R-5-44545); Consolidação da Propriedade em favor de Granja Marileusa Desenvolvimento Imobiliário S/A (AV-6-44545) de 11/05/2026. Não constam qualquer ônus ou pendência sobre o referido imóvel.

6. DOS PAGAMENTOS NO ATO DO LEILÃO:

Além da modalidade de pagamento à vista, a Credora Fiduciária facultará ao arrematante a possibilidade de quitação do lance mediante obtenção de financiamento bancário próprio, observadas as seguintes condições:

a) PAGAMENTO À VISTA

O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do valor do lance diretamente à Credora Fiduciária no prazo máximo de até 02 (dois) dias úteis contados da data da arrematação.

A comissão do leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor, deverá ser paga à vista diretamente ao Leiloeiro Oficial no ato da arrematação, não compondo o valor do lance.

O inadimplemento do pagamento no prazo estipulado implicará no cancelamento da arrematação, sem prejuízo das demais penalidades previstas em lei e neste edital.

b) PAGAMENTO MEDIANTE FINANCIAMENTO BANCÁRIO PRÓPRIO

O arrematante poderá optar pela quitação do valor do lance mediante financiamento imobiliário obtido junto à instituição financeira de sua escolha, responsabilizando-se integralmente pela contratação, aprovação e liberação do crédito.

Nesta hipótese, o arrematante deverá efetuar, no ato da arrematação:

– O pagamento de sinal correspondente a 10% (dez por cento) do valor do lance vencedor diretamente à Credora Fiduciária, a título de garantia irrevogável do negócio; e

– O pagamento da comissão do leiloeiro correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor diretamente ao Leiloeiro Oficial.

O arrematante se responsabilizará integralmente pela contratação, aprovação e liberação do crédito e o valor remanescente do preço deverá ser integralmente pago à Credora Fiduciária no prazo máximo de até 90 (noventa) dias contados da data da arrematação.

O arrematante terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data da arrematação, para obter e comprovar a aprovação do financiamento, mediante apresentação à Credora Fiduciária de carta de crédito, termo de aprovação, declaração formal ou documento equivalente emitido pela instituição financeira responsável pela operação.

Não sendo apresentada a comprovação da aprovação do financiamento até o término do referido prazo, considerar-se-á, automaticamente, no primeiro dia útil subsequente ao seu vencimento, que o crédito não foi aprovado ou não foi obtido pelo arrematante, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

Nessa hipótese, o negócio será considerado desfeito por culpa exclusiva do arrematante, ficando integralmente retido pela Credora Fiduciária o valor pago a título de sinal, sem direito a restituição, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste edital.

O não pagamento integral do preço no prazo estabelecido acarretará o cancelamento da arrematação, a perda do sinal pago e a aplicação das demais medidas e penalidades previstas neste edital e na legislação aplicável.

c) DOCUMENTAÇÃO PARA FINANCIAMENTO

Após a confirmação do pagamento do sinal previsto neste edital e da comissão do leiloeiro, a Credora Fiduciária disponibilizará ao arrematante os documentos de sua responsabilidade necessários à instrução do processo de financiamento bancário do imóvel, tais como documentos societários, cópia da matrícula do imóvel (atualização da matrícula a cargo do arrematante), certidões e demais documentos habitualmente exigidos pela instituição financeira.

A obtenção, aprovação e liberação do crédito imobiliário dependerão exclusivamente da análise da instituição financeira escolhida pelo arrematante, não podendo eventual recusa, demora, exigência adicional ou não aprovação do financiamento ser imputada à Credora Fiduciária ou ao Leiloeiro Oficial.

Os prazos previstos neste edital permanecerão inalterados, independentemente do tempo de análise ou tramitação do financiamento perante a instituição bancária escolhida pelo arrematante.

d) DADOS BANCÁRIOS PARA PAGAMENTO

Os dados bancários destinados ao pagamento do valor do lance, sinal, saldo remanescente e comissão do leiloeiro serão fornecidos exclusivamente pelo Leiloeiro Oficial diretamente ao arrematante vencedor, após a confirmação da arrematação.

A Credora Fiduciária e o Leiloeiro Oficial não se responsabilizam por depósitos, transferências, PIX ou quaisquer pagamentos realizados em contas informadas por terceiros, contatos não oficiais, aplicativos de mensagens, redes sociais ou qualquer outro meio diverso dos canais oficiais informados no item 2.b.

e) RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE

Compete exclusivamente ao arrematante confirmar previamente a autenticidade das informações bancárias recebidas junto aos canais oficiais do Leiloeiro Público Oficial antes da realização de qualquer pagamento.

A realização de pagamentos a terceiros, contas divergentes ou mediante fraude eletrônica não afastará as obrigações assumidas pelo arrematante no leilão, tampouco gerará responsabilidade à Credora Fiduciária ou ao Leiloeiro Oficial.

f) DA POSSE, OCUPAÇÃO E DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel será alienado no estado de ocupação em que se encontra, correndo por conta exclusiva do arrematante todas as providências, despesas, medidas administrativas e judiciais eventualmente necessárias à imissão na posse, desocupação e regularização do imóvel.

Caso o imóvel esteja ocupado pelo(s) devedor(es) fiduciante(s), possuidor(es), locatário(s), ocupante(s) ou terceiros a qualquer título, caberá exclusivamente ao arrematante adotar as medidas cabíveis para a desocupação do bem, inclusive, se necessário, o ajuizamento de ação de imissão na posse, despejo, reintegração de posse ou quaisquer outras medidas judiciais ou extrajudiciais pertinentes.

A Credora Fiduciária e o Leiloeiro Oficial não se responsabilizam pela desocupação do imóvel, tampouco por quaisquer custos, despesas, tributos, encargos, honorários advocatícios, diligências ou medidas necessárias à obtenção da posse plena do bem pelo arrematante.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

a) Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões do imóvel pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço, ficando a cargo e ônus do adquirente a sua regularização.

b) O imóvel é 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 encontram, ficando a cargo do adquirente a sua desocupação, reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes.

c) Com a publicação do presente edital, ficam os devedores devidamente intimados do dia, hora e local da alienação do referido imóvel por eles alienado fiduciariamente conforme R-3-44.545, firmado com a GRANJA MARILEUSA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A.

d) Após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado aos fiduciantes o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos. Art.27 § 2º-B.

Uberlândia/MG, 02 de Junho de 2026.

RAFAEL ARAÚJO GOMES
Leiloeiro Público Oficial
JUCEMG nº 941

GRANJA MARILEUSA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A
Credora Fiduciária