

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 12.925 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE MURIAÉ/MG

RONALD SANTOS MOREIRA, leiloeiro oficial inscrito na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o nº 1260, com endereço profissional na Fazenda do Valão, Área Rural, Guiricema/MG, CEP 36.525-000, utilizando neste certame o canal operacional (32) 99199-8124, devidamente autorizado por instrumento escrito pela credora fiduciária **GISELI X. DE L. V. DE OLIVEIRA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.926.927/0001-00, com sede na Rua Coronel Marciano Rodrigues, nº 151, sala 107, Centro, Muriaé/MG, doravante denominada **VENDEDORA**, torna público que levará a leilão o imóvel descrito neste edital, na modalidade exclusivamente eletrônica, sob sua condução pessoal, com apoio da infraestrutura tecnológica disponível em www.sandrasantosleiloes.com.br, nos termos dos arts. 22 a 33 da Lei nº 9.514/1997, especialmente do art. 27, do Decreto nº 21.981/1932, da Instrução Normativa DREI nº 52/2022 e das condições seguintes.

ETAPA	ENCERRAMENTO	VALOR MÍNIMO
1º LEILÃO	12/08/2026, a partir das 10h	R\$ 338.256,74
2º LEILÃO	19/08/2026, a partir das 10h	R\$ 871.293,19*

** Valor-base sujeito à atualização e aos acréscimos legais previstos neste edital.*

Os lances para as duas etapas poderão ser registrados desde a disponibilização do lote na plataforma, respeitada a antecedência mínima regulamentar, produzindo os lances do segundo leilão efeitos somente se o primeiro resultar negativo. Os horários indicados são de Brasília/DF e correspondem ao início do encerramento de cada etapa, sujeito à prorrogação automática.

• OBJETO E FUNDAMENTO LEGAL

O objeto do leilão é o imóvel identificado como lote nº 10 da quadra X, localizado no Bairro João XXIII, em Muriaé/MG, com área total de 300,00 m², matrícula nº 12.925 do Registro de Imóveis da Comarca de Muriaé/MG, descrito integralmente no Anexo I.

O imóvel foi dado em alienação fiduciária em garantia no R-4 da matrícula, mediante contrato particular firmado em 11/07/2011. O crédito e a propriedade fiduciária foram cedidos à atual **VENDEDORA** pela AV-11, e a propriedade foi consolidada em seu nome pela AV-12, em 26/06/2026, após a não purgação da mora pela devedora e pelos terceiros fiduciários devidamente intimados.

A venda será realizada em caráter ad corpus, no estado físico, documental, registral, fiscal e de ocupação em que o imóvel se encontra, sendo as medidas, confrontações, áreas e referências de localização meramente enunciativas e prevalecendo, para todos os efeitos, a descrição constante da matrícula imobiliária.

• PUBLICIDADE, DOCUMENTOS E ABERTURA DOS LANCES

O edital será divulgado pelos meios legalmente admitidos e anunciado, no mínimo, três vezes, ressalvada disposição especial aplicável, devendo a última divulgação descrever pormenorizadamente o imóvel, os gravames e ônus conhecidos e as condições de visitação.

A plataforma será aberta para recepção de lances com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da primeira etapa. A página do lote deverá identificar, de modo ostensivo, **RONALD SANTOS MOREIRA**, JUCEMG nº 1260, como único leiloeiro responsável e indicar a utilização da plataforma www.sandrasantosleiloes.com.br apenas como infraestrutura tecnológica de apoio.

A referência ao domínio, à marca ou à equipe operacional da plataforma não caracteriza substituição, condução, preposição, sociedade ou delegação dos atos privativos do leiloeiro, que permanecerão sob a atuação pessoal de **RONALD SANTOS MOREIRA**.

Serão disponibilizados na página do lote este edital e seus anexos, a descrição do imóvel, a certidão da matrícula apresentada, o ato de consolidação, imagens atuais disponíveis e os demais documentos relevantes, com ocultação de dados pessoais que não sejam necessários à transparência do certame.

A VENDEDORA providenciará certidão atualizada da matrícula antes da realização do primeiro leilão. Fato novo, ônus ou restrição relevante será divulgado na plataforma e, quando alterar substancialmente as condições da venda, ensejará retificação, suspensão ou remarcação do certame.

• PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO

Poderão participar pessoas físicas maiores e capazes e pessoas jurídicas regularmente constituídas, desde que se cadastrem e sejam habilitadas previamente no site www.sandrasantosleiloes.com.br, aceitando integralmente este edital e as regras operacionais da plataforma.

A pessoa física deverá apresentar documento oficial de identidade, CPF e comprovante de endereço. A pessoa jurídica deverá apresentar cartão de CNPJ, ato constitutivo e alterações, documentos do representante legal e prova dos respectivos poderes.

A representação por procurador dependerá de instrumento de mandato com poderes específicos para participar do leilão, ofertar lances, assumir obrigações, efetuar pagamentos e formalizar a aquisição.

O pedido de habilitação deverá ser apresentado, preferencialmente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas do encerramento da respectiva etapa. Pedidos posteriores poderão ser analisados se houver viabilidade operacional, sem garantia de conclusão, e somente o interessado efetivamente validado poderá ofertar lance.

A VENDEDORA e o leiloeiro poderão solicitar documentos e informações complementares para identificação do interessado, prevenção à lavagem de dinheiro, análise cadastral e cumprimento da legislação aplicável.

É vedada a participação de pessoas impedidas por lei, bem como de interessados com dados cadastrais incompletos, inconsistentes ou não validados até o encerramento da habilitação.

• ESCLARECIMENTOS, IMPUGNAÇÕES E RECLAMAÇÕES TÉCNICAS

Qualquer interessado poderá solicitar esclarecimentos ou apresentar impugnação fundamentada a este edital até 2 (dois) dias úteis antes da data do primeiro leilão, pelo e-mail rofremlleiloes@gmail.com, com identificação, CPF ou CNPJ, telefone, exposição dos fatos e documentos pertinentes.

O pedido de esclarecimento ou a impugnação não terá efeito suspensivo automático. O leiloeiro e a VENDEDORA poderão suspender ou adiar o certame quando a matéria puder afetar sua regularidade, segurança ou igualdade de participação.

A resposta será encaminhada ao requerente e, quando tiver alcance geral ou modificar as condições do leilão, será divulgada na plataforma pelos mesmos meios utilizados para a publicidade do edital, com reabertura de prazo ou remarcação quando necessária.

Reclamação estritamente técnica sobre registro de lance, indisponibilidade geral ou resultado eletrônico deverá ser apresentada em até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento da etapa, acompanhada dos elementos disponíveis, e será confrontada com os registros da plataforma.

Por se tratar de leilão extrajudicial privado, não haverá recurso administrativo contra os lances ou contra o resultado, sem prejuízo da revisão de erro material, fraude, falha sistêmica ou ilegalidade e das medidas judiciais cabíveis.

• LANCES E CONDUÇÃO DO LEILÃO

Os lances serão recebidos exclusivamente pela internet, na plataforma www.sandrasantosleiloes.com.br, mediante login e senha pessoais e intransferíveis. O interessado será responsável por todos os atos praticados com suas credenciais.

O incremento mínimo será informado de modo destacado na página do lote antes da abertura dos lances. O leiloeiro poderá ajustá-lo durante a disputa, mediante comunicação ostensiva na plataforma, sem invalidar os lances já registrados.

O encerramento ocorrerá a partir das 10h da data indicada para cada etapa. Lance recebido nos 3 (três) minutos finais prorrogará automaticamente o encerramento por mais 3 (três) minutos, contados do último lance, repetindo-se o procedimento enquanto houver novas ofertas no período de prorrogação.

Na hipótese de lances de igual valor, prevalecerá aquele registrado primeiro pelo relógio oficial e pelos registros de auditoria da plataforma.

O leiloeiro conduzirá pessoalmente o certame, independentemente do apoio tecnológico ou administrativo da plataforma, e poderá recusar oferta em desacordo com este edital, suspender a disputa para verificação técnica e resolver situações não previstas, respeitadas as instruções escritas da VENDEDORA e a legislação aplicável. A declaração do vencedor, a aceitação de oferta condicional, a suspensão e a certificação do resultado são atos do leiloeiro responsável.

Será considerado vencedor o maior lance igual ou superior ao valor mínimo aplicável à respectiva etapa, depois de declarado pelo leiloeiro e homologado na forma deste edital.

Lances inferiores ao valor mínimo poderão, a critério do leiloeiro, ser recebidos apenas em caráter condicional, ficando sujeitos à expressa aprovação da VENDEDORA e aos limites legais aplicáveis, sem que sua recepção constitua direito à aquisição.

Falhas de conexão, indisponibilidade de equipamentos, interrupções de internet ou outros problemas técnicos do usuário não gerarão responsabilidade para a VENDEDORA ou para o leiloeiro. Ocorrendo falha sistêmica relevante da plataforma, o leiloeiro poderá suspender a etapa, preservar os lances válidos e divulgar as condições de continuidade ou remarcação. O uso da plataforma não amplia a responsabilidade do leiloeiro por fato técnico estranho à sua atuação, sem prejuízo das providências que lhe incumbam para segurança, transparência e preservação dos registros.

Os registros eletrônicos de habilitação, lances, prorrogações, ocorrências técnicas e resultado serão preservados pela plataforma e poderão ser utilizados pelo leiloeiro para certificação e auditoria do certame.

Os lances são irrevogáveis e irretratáveis, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas neste edital ou determinadas por autoridade competente.

• VALORES DOS LEILÕES

No primeiro leilão, o valor mínimo será de R\$ 338.256,74 (trezentos e trinta e oito mil, duzentos e cinquenta e seis reais e setenta e quatro centavos), correspondente ao valor fiscal informado no ato de consolidação da propriedade, superior ao valor contratual atribuído ao imóvel para fins de leilão, conforme critério e informação aprovados pela VENDEDORA.

Não sendo obtido, no primeiro leilão, lance igual ou superior ao valor mínimo, será realizado o segundo leilão em 19/08/2026, com encerramento a partir das 10h.

No segundo leilão, o valor mínimo-base será de R\$ 871.293,19 (oitocentos e setenta e um mil, duzentos e noventa e três reais e dezenove centavos), correspondente ao débito indicado na planilha de atualização com data-base de 13/07/2026, fornecida e expressamente aprovada pela VENDEDORA. O cálculo não foi elaborado nem auditado pelo leiloeiro, cabendo à VENDEDORA responsabilidade exclusiva por sua composição, exatidão e adequação legal.

O valor do segundo leilão será atualizado até a data de sua realização e acrescido, quando aplicável, das despesas de cobrança e intimação, emolumentos cartorários, anúncios, comissão do leiloeiro, prêmios de seguro, encargos contratuais e legais, tributos e contribuições condominiais, prevalecendo o referencial mínimo exigido pelo art. 27 da Lei nº 9.514/1997. A comissão será considerada na composição do referencial legal sem duplicidade com o pagamento separado previsto neste edital. O demonstrativo atualizado e qualquer correção serão elaborados e aprovados pela VENDEDORA e divulgados pelo leiloeiro na plataforma antes do encerramento do segundo leilão, sem prejuízo de ajustes materiais até a homologação.

Na ausência de lance que alcance o valor atualizado da dívida, das despesas e dos encargos no segundo leilão, a VENDEDORA poderá, a seu exclusivo critério, aceitar oferta inferior, desde que respeitado o referencial mínimo de metade do valor de avaliação do bem previsto no § 2º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997.

Se o segundo leilão resultar negativo, a VENDEDORA ficará investida na livre disponibilidade do imóvel, nos termos do § 5º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, sem prejuízo das demais consequências legais aplicáveis à dívida garantida.

Havendo venda por valor superior ao montante da dívida, das despesas e dos encargos legalmente dedutíveis, eventual saldo remanescente será entregue aos terceiros fiduciantes pela VENDEDORA no prazo legal de 5 (cinco) dias, observada a titularidade do imóvel.

O resultado de cada etapa será registrado pelo leiloeiro e comunicado pela VENDEDORA à devedora e aos terceiros fiduciantes pelos endereços físicos e eletrônicos disponíveis.

• **COMUNICAÇÃO E DIREITO DE PREFERÊNCIA**

A VENDEDORA, sob sua responsabilidade, providenciará a comunicação da devedora FLORES COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA. e dos terceiros fiduciantes CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA e MARLY BERNADETE COELHO DE OLIVEIRA acerca das datas, horários, plataforma e forma de realização dos leilões, por correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive endereço eletrônico, se houver, nos termos do § 2º-A do art. 27 da Lei nº 9.514/1997, preservando e fornecendo ao leiloeiro os comprovantes de envio.

Sem prejuízo das comunicações individuais a serem encaminhadas pela VENDEDORA, este edital é divulgado também como meio complementar de publicidade e de ciência das datas, horários, plataforma e condições do leilão, inclusive nas hipóteses de não localização dos destinatários, recusa de recebimento ou devolução das correspondências. A publicação deste edital não substitui o envio das comunicações individuais nem a guarda dos respectivos comprovantes pela VENDEDORA.

Após a consolidação da propriedade e até a data da realização do segundo leilão, fica assegurado aos terceiros fiduciantes o direito de preferência para adquirir o imóvel pelo preço correspondente à dívida, acrescido das despesas, prêmios de seguro, encargos legais, contribuições condominiais, tributos, valores pagos para a consolidação e despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, além dos encargos tributários, custas e emolumentos exigíveis para a nova aquisição.

O exercício do direito de preferência dependerá de manifestação expressa dos terceiros fiduciantes perante a VENDEDORA, pelo e-mail rofremleiloes@gmail.com ou por outro canal formalmente indicado, com identificação e solicitação do demonstrativo atualizado.

A preferência somente se aperfeiçoará com o pagamento integral de todos os valores exigíveis antes do encerramento do segundo leilão, observadas as instruções bancárias da VENDEDORA e a titularidade do imóvel, não bastando a mera comunicação de interesse.

A regularidade, tempestividade e suficiência das comunicações legais e do atendimento ao direito de preferência competem à VENDEDORA. O leiloeiro poderá confiar nos comprovantes e declarações que lhe forem apresentados, sem prejuízo de suspender ou remarcar o certame se identificar ausência documental ou inconsistência manifesta.

• **PAGAMENTO E COMISSÃO**

O arrematante deverá pagar integralmente o preço da aquisição à VENDEDORA no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas contado da comunicação da arrematação, mediante transferência bancária para a conta que lhe for indicada. O leiloeiro não receberá, administrará ou garantirá o preço do imóvel.

Além do preço, o arrematante pagará diretamente ao leiloeiro comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, no mesmo prazo de 24 (vinte e quatro) horas, em pagamento separado, não dedutível do preço do imóvel e destinado a remunerar a condução do certame.

Os comprovantes do pagamento do preço e da comissão deverão ser encaminhados ao leiloeiro pelos canais informados após o encerramento do certame.

As instruções bancárias serão transmitidas apenas pelos canais constantes deste edital ou por comunicação formal da VENDEDORA e do leiloeiro. O arrematante deverá confirmar os dados antes do pagamento, não sendo reconhecido depósito realizado em conta diversa da expressamente indicada.

Não serão admitidos pagamento parcelado, utilização de FGTS, carta de crédito, compensação de créditos ou financiamento, salvo autorização prévia, expressa e escrita da VENDEDORA antes da oferta do lance.

O inadimplemento do preço ou da comissão no prazo estabelecido acarretará o cancelamento da arrematação, a perda do direito à aquisição e a responsabilidade do arrematante pela comissão, pelas

despesas do certame e por perdas e danos, sem prejuízo das medidas previstas no Decreto nº 21.981/1932 e na legislação aplicável.

• **ATRIBUIÇÕES E RESPONSABILIDADE DO LEILOEIRO**

RONALD SANTOS MOREIRA atuará pessoalmente como leiloeiro oficial e mandatário da VENDEDORA para os atos próprios do pregão, nos limites da autorização e das instruções escritas recebidas. A plataforma e sua equipe exercerão somente atividades tecnológicas, administrativas e de apoio, sem poder para substituir o leiloeiro nos atos privativos da profissão.

Ao autorizar e subscrever este edital, a VENDEDORA declara possuir propriedade, legitimidade e poderes para alienar o imóvel e assume a responsabilidade pela autenticidade, validade, suficiência e atualização dos documentos e informações que fornecer, inclusive consolidação, intimações, comunicações, avaliação, cálculo do débito, preços mínimos, certidões, ônus, débitos, ocupação e condições para outorga e registro do título.

O leiloeiro poderá basear sua atuação nos documentos, declarações, cálculos e instruções escritos da VENDEDORA e nos registros públicos apresentados. Não lhe compete elaborar ou certificar auditoria jurídica, registral, contábil, fiscal, ambiental, urbanística, de engenharia ou de ocupação, nem responder por erro, omissão ou falsidade de fonte terceira que não conheça e que não seja manifestamente identificável no exercício regular de suas funções.

A responsabilidade do leiloeiro restringe-se aos atos que praticar com dolo ou culpa no exercício de suas atribuições e às obrigações legais inderrogáveis. Não haverá responsabilidade solidária do leiloeiro por obrigação própria da VENDEDORA, da plataforma, do arrematante, de cartório, de órgão público, de concessionária, de ocupante ou de terceiro, salvo quando a lei expressamente dispuser de modo diverso ou o dano decorrer de ato que lhe seja imputável.

O leiloeiro não é vendedor, proprietário, possuidor, depositário, administrador ou garantidor do imóvel e não responde pela entrega de chaves, acesso, visitação, guarda, conservação, desocupação, imissão na posse, vícios, evicção, tributos, condomínio, regularização, outorga ou registro da escritura, restituição do preço ou cumprimento de obrigações que este edital atribua à VENDEDORA ou ao arrematante.

Diante de documento ausente, ordem contraditória, impugnação relevante, dúvida objetiva sobre a legalidade, indisponibilidade sistêmica ou fato superveniente, o leiloeiro poderá solicitar instrução escrita, retificar a divulgação, suspender ou remarcar o certame, sem que o exercício regular dessa cautela gere responsabilidade por atraso ou frustração de expectativa.

A VENDEDORA manterá o leiloeiro indene e o ressarcirá por despesas razoáveis de defesa, condenações e prejuízos decorrentes de documento, dado, cálculo, declaração ou instrução incorretos, incompletos, falsos ou desatualizados por ela fornecidos, bem como de vício de propriedade, consolidação, comunicação, preferência, ocupação, débito ou transferência, excetuados os danos causados por dolo ou culpa do próprio leiloeiro. Esta obrigação interna não restringe direitos de terceiros previstos em lei.

O leiloeiro conservará, na forma e pelo prazo legal ou regulamentar, a autorização da VENDEDORA, suas instruções escritas, as publicações, os registros de habilitação e lances, as ocorrências, o resultado, os comprovantes de pagamento que receber e a prestação de contas, facultado o fornecimento às autoridades competentes.

• **ESTADO DO IMÓVEL, VISITAÇÃO E OCUPAÇÃO**

O imóvel será vendido no estado em que se encontra, sem garantia quanto a condições construtivas, estruturais, ambientais, urbanísticas, de uso, conservação, regularidade de edificações, denominação do logradouro, numeração predial ou adequação a qualquer finalidade pretendida pelo comprador.

As fotografias, vídeos, mapas e demais materiais divulgados na página do lote possuem caráter meramente ilustrativo e não substituem a inspeção pessoal nem a análise da matrícula e dos demais documentos.

A visitação, quando houver possibilidade de acesso, deverá ser solicitada com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas pelo canal operacional (32) 99199-8124 ou pelo e-mail rofremleiloes@gmail.com, ficando sujeita ao agendamento, à autorização de acesso e às condições de segurança e ocupação do imóvel. O recebimento do pedido pelo leiloeiro não garante o acesso, que não depende exclusivamente de sua atuação.

A impossibilidade de visita, por qualquer motivo, não autoriza desistência posterior nem gera responsabilidade para a VENDEDORA ou para o leiloeiro, cabendo ao interessado avaliar os riscos antes de ofertar lance.

A situação de ocupação do imóvel não foi informada nos documentos apresentados. A eventual desocupação, imissão ou reintegração na posse, bem como seus custos, riscos e providências judiciais ou extrajudiciais, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante, que poderá valer-se dos direitos previstos no art. 30 da Lei nº 9.514/1997, sem prejuízo da taxa de ocupação prevista no art. 37-A, quando cabível.

Se for identificada locação, cessão de uso ou ocupação formal antes do leilão, a informação e os documentos disponíveis serão divulgados na plataforma, sem garantia de desocupação voluntária.

O interessado deverá verificar previamente a localização, as confrontações, as condições de acesso, eventual incidência de restrições urbanísticas ou ambientais e a existência de benfeitorias não averbadas, assumindo os custos das regularizações que se fizerem necessárias.

• **TRIBUTOS, ENCARGOS E ÔNUS**

Os tributos, taxas, contribuições, despesas de conservação e demais encargos incidentes sobre o imóvel a partir da arrematação serão de responsabilidade exclusiva do arrematante, ainda que lançados em nome da VENDEDORA ou de proprietários anteriores.

Os débitos tributários e condominiais com fato gerador anterior à arrematação serão identificados no demonstrativo legal e pagos ou regularizados pela VENDEDORA ou pelo responsável definido em lei, na medida necessária à transferência, não podendo ser cobrados do arrematante além do preço e das obrigações expressamente previstas neste edital.

Débitos de natureza pessoal, inclusive consumo de água, energia, telefonia ou serviços contratados por ocupantes anteriores, permanecerão sob responsabilidade de seus respectivos titulares, cabendo ao arrematante solicitar novas ligações ou alterações cadastrais.

O interessado deverá realizar suas próprias consultas perante o Município e demais órgãos competentes. Certidões e informações obtidas pela VENDEDORA serão disponibilizadas na plataforma, e eventual divergência relevante será divulgada antes do encerramento.

Conforme a certidão imobiliária expedida em 30/06/2026, as averbações AV-5 e AV-6, que impediam o procedimento de consolidação, foram canceladas pelas AV-9 e AV-8, respectivamente. A propriedade encontra-se consolidada em nome da VENDEDORA pela AV-12, não constando, na certidão apresentada, outros ônus posteriores à consolidação.

Caberão ao arrematante o ITBI relativo à aquisição em leilão, os emolumentos de escritura e registro, certidões, taxas, averbações e todas as demais despesas necessárias à transferência e regularização do imóvel em seu nome.

• **RESULTADO, AUTO DE ARREMATAÇÃO, AQUISIÇÃO E POSSE**

O lance vencedor gerará obrigação vinculante para o arrematante desde sua declaração pelo leiloeiro. A aquisição e a expedição do título definitivo permanecerão condicionadas à homologação do resultado e à quitação integral do preço e da comissão.

Encerrada a etapa, o leiloeiro emitirá registro do resultado com base nos dados e registros de auditoria da plataforma. Após a comprovação dos pagamentos, será lavrado Auto ou Termo de Arrematação, físico ou eletrônico, contendo identificação do lote, arrematante, valor, comissão, data, horário e demais ocorrências relevantes.

O Auto ou Termo de Arrematação será assinado pelo leiloeiro e pelo arrematante, admitida assinatura eletrônica. A recusa ou demora do arrematante em assiná-lo não afastará as obrigações decorrentes do lance nem as penalidades por inadimplemento.

Após a quitação integral do preço e da comissão, a VENDEDORA providenciará, sob sua responsabilidade, a outorga da escritura pública de compra e venda no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, salvo impedimento documental, registral, judicial ou administrativo devidamente justificado. O leiloeiro não será parte da escritura nem garantirá sua lavratura ou registro.

O tabelionato responsável pela lavratura poderá ser indicado pela VENDEDORA. O arrematante deverá fornecer tempestivamente todos os documentos e informações solicitados para a formalização do negócio.

A posse indireta será transmitida pela VENDEDORA ao arrematante após a quitação do preço, ficando a posse direta condicionada à situação de ocupação e às providências necessárias para sua obtenção. O leiloeiro não detém nem transmite a posse do imóvel.

O arrematante deverá apresentar à VENDEDORA, no prazo de até 60 (sessenta) dias contado da assinatura da escritura, o instrumento devidamente registrado na matrícula do imóvel, além de providenciar a alteração do cadastro imobiliário municipal.

A demora imputável ao arrematante na entrega de documentos, pagamento de tributos, lavratura ou registro da escritura não gerará responsabilidade para a VENDEDORA ou para o leiloeiro.

• **DESISTÊNCIA, INADIMPLEMENTO E CANCELAMENTO**

Não será admitida desistência ou arrependimento do arrematante após a confirmação do lance vencedor.

A não quitação do preço ou da comissão autorizará a VENDEDORA a considerar a aquisição resolvida de pleno direito, disponibilizar novamente o imóvel e cobrar do inadimplente os valores, despesas e prejuízos cabíveis.

A VENDEDORA poderá cancelar ou suspender o leilão, retirar o imóvel, recusar a homologação ou resolver a aquisição antes da escritura quando houver determinação judicial, impedimento legal ou registral, vício procedimental, caso fortuito, força maior ou outra circunstância objetivamente demonstrada que inviabilize legitimamente a alienação. Nas mesmas hipóteses, o leiloeiro poderá suspender ou interromper o certame para cumprir a lei, ordem de autoridade ou instrução escrita da VENDEDORA.

Se o cancelamento decorrer de fato não imputável ao arrematante, a VENDEDORA restituirá o preço que tiver recebido e providenciará a restituição da comissão paga pelo arrematante, sem transferir ao leiloeiro custo decorrente de fato que não lhe seja imputável, preservado o acerto de sua remuneração com a VENDEDORA conforme convenção escrita e vedada qualquer duplicidade. Não haverá direito a indenização suplementar, lucros cessantes ou retenção por benfeitorias.

Nenhuma disposição deste edital exclui a responsabilidade do leiloeiro por dolo ou culpa própria, nem afasta obrigação legal inderrogável; as limitações e alocações de risco aplicam-se somente a fatos que não lhe sejam imputáveis.

• **DISPOSIÇÕES GERAIS**

A participação no leilão implica ciência e aceitação integral e irrevogável deste edital, dos documentos disponibilizados, das regras do site e das condições físicas, documentais e de ocupação do imóvel.

Integram este edital, para todos os fins, o Anexo I - Descrição do Imóvel e Valores e o Anexo II - Proposta Condicional de Compra. O Anexo II não substitui o lance eletrônico, não assegura preferência e somente poderá ser utilizado para oferta condicional sujeita à aprovação expressa da VENDEDORA e ao referencial mínimo legal.

Os dados pessoais fornecidos serão tratados para habilitação, segurança, prevenção a fraudes, cumprimento de obrigações legais, formalização da venda e defesa de direitos, podendo ser compartilhados com a VENDEDORA, o leiloeiro, a plataforma, cartórios, autoridades e prestadores necessários ao certame. Cada agente responderá pelo tratamento que realizar sob sua própria esfera de decisão e controle, conforme a legislação aplicável.

Os casos omissos serão resolvidos pelo leiloeiro e pela VENDEDORA, observados a Lei nº 9.514/1997, o Decreto nº 21.981/1932 e as demais normas aplicáveis.

Informações e esclarecimentos serão prestados pelos canais operacionais deste certame: telefone (32) 99199-8124, site www.sandrasantosleiloes.com.br e e-mail rofremlleiloes@gmail.com. Esses canais não alteram a identificação oficial do leiloeiro responsável constante deste edital e do cadastro da JUCEMG.

Fica eleito o foro da Comarca de Muriaé/MG para dirimir controvérsias decorrentes deste edital e da aquisição, ressalvadas as hipóteses de competência legal absoluta.

Muriaé/MG, 15 de julho de 2026.

RONALD SANTOS MOREIRA
Leiloeiro Oficial - JUCEMG nº 1260

GISELI X. DE L. V. DE OLIVEIRA LTDA.
VENDEDORA / CREDORA FIDUCIÁRIA - DE ACORDO
Representante legal: _____ CPF: _____

ANEXO I

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E VALORES

LOTE	01
IMÓVEL	Lote nº 10 da quadra X, localizado no Bairro João XXIII, em Muriaé/MG, medindo 12,00 m de frente para a Rua 20; igual largura nos fundos, onde confronta com o lote nº 6; 25,00 m de extensão de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote nº 11 e de outro com os lotes nºs 08 e 09, com área total de 300,00 m², compreendidas as benfeitorias existentes, se houver.
MATRÍCULA	Nº 12.925 do Registro de Imóveis da Comarca de Muriaé/MG.
PROPRIEDADE	Consolidada em nome de GISELI X. DE L. V. DE OLIVEIRA LTDA., CNPJ nº 10.926.927/0001-00, pela AV-12, de 26/06/2026.
ORIGEM DA GARANTIA	Alienação fiduciária registrada no R-4, decorrente do contrato particular de confissão e reescalonamento de dívidas com pacto adjeto de alienação fiduciária firmado em 11/07/2011.
DEVEDORA	FLORES COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA., CNPJ nº 04.986.079/0001-22.
FIDUCIANTES	CARLOS ALBERTO DE OLIVEIRA e MARLY BERNADETE COELHO DE OLIVEIRA.
OCUPAÇÃO	Não informada. A verificação e eventual desocupação serão de responsabilidade do arrematante, observados os arts. 30 e 37-A da Lei nº 9.514/1997.
ÔNUS E AVERBAÇÕES	AV-5 e AV-6 canceladas, respectivamente, pelas AV-9 e AV-8. Consolidação da propriedade registrada na AV-12. Não constam outros ônus posteriores na certidão expedida em 30/06/2026, sujeita à atualização antes do leilão.

DATAS E VALORES

ETAPA	ENCERRAMENTO	VALOR MÍNIMO
1º LEILÃO	12/08/2026, a partir das 10h	R\$ 338.256,74
2º LEILÃO	19/08/2026, a partir das 10h	R\$ 871.293,19*

** Valor mínimo-base com data-base de 13/07/2026, sujeito à atualização até o segundo leilão e ao acréscimo das despesas e dos encargos previstos no art. 27 da Lei nº 9.514/1997, prevalecendo o referencial mínimo legal.*

*** Valores, critérios e demonstrativos fornecidos e aprovados pela VENDEDORA, que responde por sua composição e exatidão; o leiloeiro não os elaborou nem auditou.*

ANEXO II
PROPOSTA CONDICIONAL DE COMPRA DE IMÓVEL
USO EXCLUSIVO PARA OFERTA CONDICIONAL

Ao: Ronald Santos Moreira - Leiloeiro Oficial - JUCEMG nº 1260

Proponente:

Nacionalidade: _____ **Profissão:** _____

RG: _____ **CPF:** _____

Endereço:

Telefone: _____ **E-mail:** _____

O proponente acima identificado apresenta oferta condicional para aquisição do Lote 01, correspondente ao imóvel da matrícula nº 12.925 do Registro de Imóveis de Muriaé/MG, declarando conhecer e aceitar integralmente o edital e as condições da venda. Esta proposta não substitui lance eletrônico, não assegura preferência ou aquisição e depende de aprovação expressa da VENDEDORA, respeitado o referencial mínimo legal. O leiloeiro limita-se a receber, registrar e encaminhar a proposta, sem garantir sua aceitação.

Valor total da proposta: R\$ _____

Forma de pagamento: À vista, no prazo e na forma estabelecidos no edital

Comissão do leiloeiro - 5%: R\$ _____

Validade da proposta: 10 (dez) dias corridos

Local e data: _____

ASSINATURA DO PROPONENTE