

EDITAL DE LEILÃO

ANGELA SARAIVA PORTES SOUZA, Leiloeira Oficial, Mat. JUCEMG nº 441, devidamente autorizada pelo credor fiduciário abaixo qualificado, faz saber que, na forma da **Lei nº 9.514/97** e do **Decreto-lei nº 21.981/32**, levará a **LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO** o imóvel a seguir caracterizado, nas seguintes condições:

DAS PARTES

DEVEDOR FIDUCIANTE: HEBRON PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.653.388/0001-04, com sede na Alameda Oscar Niemeyer, número 891, sala 701, parte, Bairro Vila da Serra, na cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, CEP: 34.006-065.

GARANTIDOR FIDUCIANTE: RETIRO DOS MAIAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.457.511/0001-02, com sede na Rua Plutão, nº 99, sala 304, parte Bairro Santa Lúcia, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. O leilão eletrônico será realizado exclusivamente no site **www.saraivaleiloes.com.br**. Para participar, o interessado deverá se cadastrar e habilitar no referido site, e somente após a análise dos documentos obrigatórios e liberação do login poderá ofertar lances.

CREDOR FIDUCIÁRIO: GFS EXCELÊNCIA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO, constituído na forma da Instrução CVM nº 356/2001 e 444/2006, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.024.768/0001-91, neste ato representado por sua gestora **GFS ATIVOS FINANCEIROS E INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.447.556/0001-26, com sede na Rua da Bahia, nº 2696, sala 1603/1604, Bairro Lourdes, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais

DO IMÓVEL

IMÓVEL: Área de terreno rural denominada "**Área Remanescente 14**", localizada no Retiro dos Maias, Retiro da Boa Vista ou Retiro dos Padres, área de expansão urbana do Município de Nova Lima/MG, próximo à Rodovia dos Inconfidentes, com área total de **300.242,00 m²**, registrada sob a **Matrícula nº 42.994**, Livro nº 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Lima/MG. Coordenadas Geográficas: Lat. 20°19'18.791"S, Long. 43°55'50.543"O. A transcrição acima está de acordo com o art. 2º da Lei nº 7.433/1985.

SITUAÇÃO DA MATRÍCULA: Consolidação da propriedade averbada em favor do Credor Fiduciário, conforme AV-12, de 21 de maio de 2026.

DAS DATAS DOS LEILÕES

A partir da inserção do Edital de Leilão no site, o lote fica disponível para o recebimento de lances. Caso não seja arrematado durante o pregão, este permanecerá aberto até às 18h00 para repasse.

1º Leilão: 25 de junho de 2026 (24/06/2026), às 14:00 horas.

2º Leilão: 10 de julho de 2026 (10/07/2026), às 14:00 horas (caso não haja arrematação no 1º leilão), nos termos do art. 27, §1º, da Lei nº 9.514/97.

3º Leilão: 21 de julho de 2026 (21/07/2026) às 14:00 horas: (caso não haja arrematação no 1º e no 2º Leilão) nos termos do art. 27, §2º, da Lei nº 9.514/97.

Os leilões eletrônico serão realizados exclusivamente no site **www.saraivaleiloes.com.br**. Para participar, o interessado deverá se cadastrar e habilitar no referido site, e somente após a análise dos documentos obrigatórios e liberação do login poderá ofertar lances.

DOS VALORES

1º Leilão — Lance Mínimo: R\$ 66.800.000,00 (sessenta e seis milhões e oitocentos mil reais), correspondente ao valor de avaliação do imóvel, conforme Laudo de Avaliação elaborado pelo Engenheiro Adriano Vittori, CREA-MG 56.247/D, datado de 06 de maio de 2026, nos termos do art. 27, §1º c/c art. 24, VI, da Lei nº 9.514/97.

2º Leilão — Lance Mínimo: R\$ 54.714.873,49 (Cinquenta e quatro milhões, setecentos e quatorze mil, oitocentos e setenta e três reais e quarenta e nove centavos.), correspondente ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, acrescido das despesas, encargos legais, tributos e contribuições, calculados na forma do art. 27, §2º e §3º, da Lei nº 9.514/97. Os valores estão sujeitos a atualização até a data da realização do leilão.

3º Leilão: 21 de julho de 2026 às 14:00 horas: Caso o imóvel não seja arrematado no 1º e 2º leilão, e uma vez protocoladas as certidões de Leilão Negativo no Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG, para averbação na matrícula, será realizado um 3º leilão, no qual poderá ser aceito pelo Credor Fiduciário, a seu exclusivo critério, lance correspondente a, pelo menos, metade do valor de avaliação (R\$ 33.400.000,00), nos termos do art. 27, §2º, da Lei nº 9.514/97, com redação dada pela Lei nº 14.711/2023. **Nessa hipótese, todos os lances estarão condicionados à aprovação expressa do Credor Fiduciário.**

DA COMISSÃO DA LEILOEIRA

Caberá ao arrematante o pagamento da comissão da Leiloeira Oficial, no valor de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, a ser paga à vista, no ato do leilão, mediante transferência bancária para a conta indicada pela Leiloeira.

DA NOTIFICAÇÃO DO DEVEDOR

O Devedor Fiduciante e, se for o caso, o Terceiro Fiduciante foram/serão notificados das datas, horários e local dos leilões, por correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, nos termos do art. 27, §2º-A, da Lei nº 9.514/97, com redação dada pela Lei nº 13.465/2017 e Lei nº 14.711/2023.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Nos termos do art. 27, §2º-B, da Lei nº 9.514/97, é assegurado ao Fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel, pelo preço correspondente ao valor integral da dívida

somado às despesas, encargos, tributos e contribuições, até a data e horário de início do **2º Leilão (10/07/2026)**. Para tanto, o Fiduciante deverá efetuar o pagamento à vista do valor correspondente, acrescido da comissão da Leiloeira Oficial de 5% (cinco por cento).

A purgação da mora é possível até a assinatura do Auto de Arrematação, nos termos da legislação vigente.

DO PAGAMENTO

O pagamento do valor da arrematação deverá ser realizado **à vista**, por meio de transferência bancária, **impreterivelmente no primeiro dia útil subsequente ao leilão**. Os dados bancários para pagamento serão informados pela Leiloeira Oficial ao arrematante. Os comprovantes de pagamento deverão ser enviados para o e-mail **financeiro@saraivaleiloes.com.br**.

DAS OBSERVAÇÕES GERAIS

Compete ao interessado na arrematação a verificação do estado de conservação do bem, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características e localização. A alienação é feita em caráter "**ad corpus**", sendo as áreas mencionadas meramente enunciativas.

Informa-se que há débito de IPTU/ITR no valor de **R\$ 1.180.757,01**, cujos valores estão suspensos em razão de processos judiciais em andamento (Proc. nº 0104035-70.2015.8.13.0188 referente ao IPTU/ITR). Caberá ao arrematante a verificação da situação dos referidos débitos junto aos órgãos competentes.

O arrematante será responsável pelas providências de desocupação do imóvel, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/97. Correrão por conta do arrematante todas as despesas relativas à arrematação, tais como taxas, alvarás, certidões, escritura, emolumentos cartorários, registros, laudêmio e foro, quando for o caso. As demais condições obedecerão ao que regula o **Decreto nº 21.981/1932**, com as alterações do Decreto nº 22.427/1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial. Mais informações: **(31) 3207-3900** — **www.saraivaleiloes.com.br** — **contato@saraivaleiloes.com.br**

Belo Horizonte/MG, 17/06/2026.

**GFS EXCELÊNCIA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO
PADRONIZADO – CNPJ 32.024.768/0001-91**