EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

SANDRA DE FÁTIMA SANTOS, leiloeira oficial inscrita na JUCEMG n° 1061, Rua Voluntários da Pátria, nº. 198, 801, Bairro Centro, Cep. 36.520-000, Visconde do Rio Branco – MG, devidamente autorizada pelo Credor Fiduciário A Cooperativa de Crédito de Livre Admissão da Zona da Mata Ltda. - SICOOB COOPEMATA, doravante designado VENDEDOR, inscrito no CNPJ sob n° 02.335.109/0001-05, com sede na Rua Doutor Antônio Carlos Sobral, nº. 162, bairro Centro, Cataguases, Minas Gerais, Cep. 36.770-044, levará a PÚBLICO LEILÃO na modalidade online, no site www.sandrasantosleiloes.com.br, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, no dia 16 de novembro de 2026, às 10:00 horas, em PRIMEIRO LEILÃO, os imóveis relacionados no ANEXO I, reunidos em LOTE ÚNICO e com alienação obrigatoriamente conjunta.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já para 01 de dezembro de 2026, no mesmo horário e local, para realização do SEGUNDO LEILÃO. Os lances eletrônicos serão recebidos a partir da publicação do presente edital, no site www.sandrasantosleiloes.com.br. Todos os horários estipulados neste edital, no site da leiloeira, em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ao) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do art. 27 da lei 9.514/97 incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, podendo o(s) fiduciante(s) adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do site www.sandrasantosleiloes.com.br, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições com os participantes presentes no auditório do leilão de modo presencial, na disputa pelo lote do leilão, com exceção do devedor fiduciante, que poderá adquirir o imóvel preferencialmente em 1º e 2º leilão, caso não ocorra o arremate no primeiro, na forma do parágrafo 2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/17.

O arrematante presente pagará no ato o preço total da arrematação e a comissão da leiloeira, correspondente a 5% sobre o valor do arremate, inclusive o devedor fiduciante, no caso do exercício do direito de preferência, na forma da lei. Caso haja arrematante quer em primeiro ou segundo leilão a escritura de venda e compra será lavrada em até 120 dias, contados da data do leilão.

O proponente vencedor por meio de lance on-line terá prazo de 24 horas depois de comunicado expressamente, para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão da leiloeira, conforme edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão da leiloeira, no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de compra e venda e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos.

1. Condições de participação, habilitação e leilão *on line*

1.1. O local de realização do leilão possui, por determinação da autoridade competente, capacidade limitada. O acesso à área do leilão será controlado de modo a preservar e salvaguardar a segurança e integridade física do público presente.

1.2. Poderá o interessado, caso não possa comparecer ao evento, participar do leilão: *on line*, habilitando-se previamente no site da leiloeira www.sandrasantosleiloes.com.br, até as 17:00 horas do dia anterior. O VENDEDOR não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

1.3. Para participação *on line* no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no *site* da leiloeira www.sandrasantosleiloes.com.br enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido *site* para obtenção de "login" e "senha", que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento no *site* da leiloeira deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade da leiloeira submete o interessado integralmente às Condições de Venda e Pagamento dispostas neste edital. O leilão será transmitido pela *internet* na página da leiloeira acima mencionada. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do pregão serão apresentados no telão junto com os lances obtidos no auditório (caso o leilão seja presencial e *on line*) e não garantem direitos ao proponente em caso de recusa da leiloeira ou por qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de *internet* ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevisões e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação ao VENDEDOR ou ao leiloeira.

1.4. No ato da arrematação, ou em 48 horas contados da data de realização do leilão, o COMPRADOR deverá apresentar o original e fornecer cópia autêntica dos seguintes documentos:

i) se pessoa física: (a) RG/RNE e CPF.

Se pessoa jurídica: (a) CNPJ; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação.

1.4.1. O VENDEDOR está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998. Desta forma, o COMPRADOR, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao VENDEDOR, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

1.4.2. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

1.4.3. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter

irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

1.4.4. Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR para fins de análise cadastral e concretização da transação.

1.5. O COMPRADOR não poderá desistir da compra do imóvel. Ocorrendo a sustação dos cheques emitidos pelo COMPRADOR ou a devolução por insuficiência de fundos, o COMPRADOR ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da proposta, a título de perdas e danos. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o COMPRADOR perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

1.6. A Escritura Pública de Venda e Compra está disponível no *site* da leiloeira para prévia consulta dos interessados.

1.7. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR da referida minuta e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeira Oficial, ou outro que o substitua.

2. Lances.

2.1. Os lances poderão ser ofertados mediante proposta na sessão presencial do leilão ou mediante envio de “Proposta para Compra” previamente, MODELO ANEXO II.

2.2. Os bens serão leiloados no estado de conservação em que se encontram, não cabendo à Contratante e ao leiloeira qualquer responsabilidade quanto à conservação, reparos ou mesmo as providências quanto à transferência ou desocupação do bem, sendo que eventual ação de imissão na posse será de responsabilidade do arrematante.

2.3. Para participação no leilão, o interessado deverá estar com seu CPF/CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

3. Proposta para Compra.

3.1. As propostas serão apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 2), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

3.2. A proposta deverá ser encaminhada em até 24 horas anteriores ao leilão, ao escritório a leiloeira ou por e-mail, acompanhada de documentos de identidade e CPF e comprovante de endereço, em caso de pessoa física. Pessoa Jurídica: Contrato Social ou Estatuto Social acompanhado da Ata de Eleição da Diretoria.

4. Condução do Leilão.

4.1. A ordem do pregão dos lotes ficará a critério da leiloeira.

4.2. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeira no início da arrematação de cada lote de bens.

4.3. Os bens serão vendidos a quem maior lance oferecer, desde que iguais ou superiores aos valores mínimos determinados pelo comitente/vendedor.

4.4. Os valores mínimos determinados pelo comitente/vendedor não serão divulgados, sendo que, os valores iniciais publicados no leilão, são mera referência a fim de se evitar ofertas de lances "vis".

5.5. Fica reservado o direito de alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do leilão, antes ou durante a realização do mesmo, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação.

6. Lances Condicionais.

6.1. Quando o maior lance oferecido não atingir o valor mínimo definido pelo Vendedor, o Leiloeira poderá acolher "lances condicionais" os quais estarão sujeitos a posterior aprovação pelo Vendedor. Os "lances condicionais" serão válidos pelo prazo de 10 (dez) dias úteis após a data do leilão. No caso de desistência ou arrependimento do lance ou proposta efetuada, dentro desse período, o arrematante ficará obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeira (5% - cinco por cento). 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. Caso a empresa vendedora não aprove o valor ofertado, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo proponente.

7. Dos Valores.

7.1. Os imóveis estão sendo ofertados para pagamento à vista, nos valores indicados no ANEXO I.

8. Do pagamento

8.1. No ato da arrematação, o COMPRADOR pagará ao VENDEDOR, à vista, a importância equivalente ao valor da venda e compra, mais 5% (cinco por cento) de comissão ao leiloeira, em cheques separados, depósitos, DOC's ou TED's em conta corrente indicadas pelo VENDEDOR e pela LEILOEIRA, devendo os comprovantes serem enviados para o e-mail, leticiazanincontato@gmail.com.

8.2. Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

9. Disposições gerais sobre a aquisição dos imóveis

9.1. As vendas são feitas em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o COMPRADOR não terá direito a exigir do VENDEDOR nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

9.2. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e documentalmente, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização.

ii) Responsabilidades do COMPRADOR

9.3. O COMPRADOR é responsável:

(i) pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;

(ii) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;

(iii) por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;

(iv) quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá a unidade condominial" (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;

(v) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;

(vi) pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos;

(vii) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;

(viii) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

9.4 Cabe ao COMPRADOR obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos órgãos competentes ou autoridades competentes, se necessário for.

9.5 O VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo COMPRADOR. O COMPRADOR deverá manter o VENDEDOR indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

9.6 Os débitos expressamente apontados na descrição do imóvel, como débitos de tributos e despesas de qualquer natureza, inclusive condominiais, tanto anteriores à Consolidação da Propriedade quanto posteriores à esta, serão integralmente assumidos e transferidos ao COMPRADOR, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, sem direito a ressarcimento, até a data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra.

9.7 O COMPRADOR se sub-rogará nas ações em curso, se for o caso, e todos os custos envolvidos, bem como os relativos à eventual necessidade de propositura de nova ação correrão por conta do COMPRADOR.

9.7.1 Nas ações judiciais relativas ao imóvel em que o VENDEDOR figura como réu, o COMPRADOR poderá integrar a lide como terceiro interessado.

9.8 O COMPRADOR é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a 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 COMPRADOR deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançados em nome do VENDEDOR ou de seus antecessores.

9.9 Caso o VENDEDOR incorra em despesas que sejam de responsabilidade do COMPRADOR, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo VENDEDOR, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo VENDEDOR até a do efetivo ressarcimento pelo COMPRADOR, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

10. É de responsabilidade do COMPRADOR adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel. Ao passo que a posse indireta será transmitida ao COMPRADOR logo após o pagamento da venda e compra.

10.1. Nos casos específicos, é obrigatória, por parte do COMPRADOR, a contratação de seguros conforme determina o art. 5, IV da Lei 9.514/97, bem como de danos físicos ao imóvel.

11. Formalização da venda

11.1 Será celebrada pelo VENDEDOR e COMPRADOR Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo VENDEDOR.
11.2 Não ocorrendo a assinatura da escritura pública de venda e compra por culpa exclusiva do COMPRADOR, poderá ocorrer, a critério do VENDEDOR, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de, impostos, taxas e a comissão da leiloeira, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo. A devolução dos valores ocorrerá por meio de crédito em conta corrente de titularidade do COMPRADOR.

11.3 O prazo referido no item 3.11 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do VENDEDOR (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do COMPRADOR, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

11.4 Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos

cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

11.5 Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do VENDEDOR, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

12. Evicção de direito

12.1. Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do VENDEDOR, este responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em cuja descrição, constante do site da leiloeira ou de material de divulgação, haja referência a restrição judicial ou outra especificação, hipótese em que o COMPRADOR automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor pago pela aquisição do imóvel; (ii) das despesas relativas à formalização da escritura e registro; (iii) das despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos a período posterior à data da arrematação; e (iv) somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel.

12.2. Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física).

12.3. Não é conferido ao COMPRADOR o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação às quais o COMPRADOR não poderá exercer o direito de retenção.

13. DESISTÊNCIA E DESCUMPRIMENTO

13.1. Antes da data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, nas seguintes hipóteses: a) por impossibilidade documental, b) quando o COMPRADOR tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou integre, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, c) quando a venda não atender aos interesses do VENDEDOR (ainda que enquadrada nas condições do leilão), ou d) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao COMPRADOR a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão da leiloeira, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança, renunciando expressamente o COMPRADOR, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

13.2. Sobrevindo decisão judicial que determina a suspensão ou cancelamento do leilão do imóvel após arrematação e até a lavratura da escritura de Venda e Compra, a pedido do COMPRADOR, a arrematação poderá ser cancelada e o VENDEDOR ficará limitado apenas à devolução do valor

do preço pago pelo COMPRADOR. Esses valores serão atualizados monetariamente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança. A devolução dos valores será feita por meio de crédito em conta corrente de titularidade do COMPRADOR.

13.3 Não cumprida a obrigação no prazo acima indicado, o VENDEDOR poderá considerar o negócio terminado e o COMPRADOR perderá todos os direitos relativos ao imóvel, ficando este liberado para nova venda.

13.4 No caso de devolução dos valores pagos pelo Comprador, o VENDEDOR fará a devolução dos valores referente o item até 30 (trinta) dias contados da data do deferimento do pedido, por meio de depósito na conta corrente de titularidade do COMPRADOR.

13.5 Caso o COMPRADOR não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto ao VENDEDOR, o VENDEDOR procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do COMPRADOR ou consignação de pagamento.

13.6 Na hipótese de devolução de cheques, estes ficarão à disposição do COMPRADOR para retirada após a quitação da multa por ele devida.

14. Restituição do imóvel

14.1. Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o COMPRADOR deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel ao VENDEDOR. O imóvel deverá ser restituído em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo COMPRADOR devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas, ressalvada ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do COMPRADOR para desocupação não tenham surtido efeitos.

14.1. A não restituição do imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o COMPRADOR, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal ao VENDEDOR, a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

14.2. O pagamento relativo à arrematação e a comissão da leiloeira, fica subordinado a Condição Resolutiva, ou seja, a não compensação do cheque, por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo, implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo Vendedor, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato.

14.3. As fotos dos bens disponibilizadas no site da leiloeira, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecerem conforto aos interessados. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visitação física e análise das documentações dos imóveis.

14.4. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR das referidas condições estipuladas neste edital. As demais

condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeira Oficial.

14.5. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link “Cadastre-se” no portal da leiloeira.

14.6. Os bens objeto deste leilão podem ser oriundos de Consolidação de Propriedade em Alienação Fiduciária. Neste caso, houve a intimação do Devedor Fiduciante para purga da mora, bem como o cumprimento de todo procedimento de execução extrajudicial, que culminou com a consolidação do(s) imóvel(is) descritos nos Anexos, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/97. Em sequência, a fim de cumprir o disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/97, serão realizados 1º (primeiro) e, se necessário 2º (segundo) leilões pelos valores descritos nos §§ 1º e 2º do referido artigo. Não havendo êxito nestes leilões implica na adjudicação do(s) bem(ns) e exoneração da dívida, conforme dispõe o art. 27, §5º da Lei nº 9.514/97. Deste modo, poderá os leilões representar oferta pública do(s) respectivo(s) imóvel(is), não vinculada à Lei nº 9.514/97.

14.7. O Vendedor reserva-se no direito de, presentes razões de ordem administrativa, comercial, operacional ou de interesse público, revogar total ou parcial o procedimento licitatório, em qualquer fase, com a devolução de todos os pagamentos realizados, a título de sinal, mesmo depois de julgadas as propostas, sem que caiba aos Arrematantes o direito à indenização, ressarcimento ou declaração de qualquer espécie.

14.9 O arrematante declara estar ciente que o Vendedor não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário ou comerciante e que o Leiloeira é mero mandatário, ficando assim, eximido de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos ocultos que possam existir no bem alienado, nos termos do art. 1.102 do Código Civil Brasileiro, como também por indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras, em qualquer hipótese ou natureza.

14.10. Os esclarecimentos e informações a respeito do leilão serão prestados pela leiloeira, pelo endereço eletrônico sandrafsantosleiloeira@gmail.com e pelo portal www.sandrasantosleiloes.com.br.

15. Das Pendências Judiciais e Extrajudiciais

15.1. Os COMPRADORES estão informados e cientes das pendências representadas por ações judiciais relacionadas aos imóveis, conforme descrição das ações relativas a cada unidade no Anexo I do presente edital.

15.2. Nos casos acima discriminados onde existem pendências representadas por ações judiciais, a arrematação implicará na transmissão ao ARREMATANTE dos direitos de aquisição do(s) imóvel(is) arrematado(s), sob a condição da improcedência da ou das respectivas ações judiciais movidas pelo antigo mutuário e consequente livre desembaraço do imóvel para todos os fins de direitos.

15.3. Caso, após a formalização da arrematação, seja distribuída em desfavor do VENDEDOR eventual ação judicial e, ao final desta(s), mediante trânsito em julgado, seja invalidada a

consolidação da propriedade, os leilões públicos promovidos pelo VENDEDOR ou a adjudicação em favor do VENDEDOR, a arrematação do COMPRADOR será automaticamente rescindida, reembolsados pelo VENDEDOR os valores pagos pelo COMPRADOR ARREMATANTE, excluída a comissão da leiloeira, que deverá ser restituída pelo próprio leiloeira, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o COMPRADOR ARREMATANTE, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o COMPRADOR, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal do VENDEDOR.

15.4. Tendo em vista as arrematações de imóveis com pendência de ações judiciais conforme disposto no Anexo I, obriga-se o COMPRADOR ARREMATANTE a substituir o VENDEDOR no polo ativo da ação de imissão na posse movida pelo VENDEDOR em face do(a) antigo(s) devedor(es) fiduciante(s), conforme relacionado no Anexo I deste edital, respectivamente em relação ao imóvel arrematado.
15.4.1. O instrumento de substabelecimento dos poderes ad judicia e especiais para a ação em questão, SEM RESERVAS, assinado pelos advogados do VENDEDOR em favor dos advogados indicados pelo COMPRADOR/ARREMATANTE, ser-lhe-á entregue juntamente com a documentação de formalização da presente arrematação, não se responsabilizando o VENDEDOR pelo eventual insucesso na ação de imissão na posse, decorrente de eventual vício processual na condução da respectiva demanda, pelo causídico eleito pelo COMPRADOR ARREMATANTE.

15.4.2. A partir da substituição processual, todas as despesas judiciais, processuais e advocatícias correlatas ao mencionado processo serão integralmente assumidas pelo COMPRADOR/ARREMATANTE.

15.4.3. O COMPRADOR/ARREMATANTE possui ciência inequívoca e total concordância quanto à (às) ação (ões) judicial(ais) relacionada(s) no Anexo I Edital, e também em relação ao procedimento de consolidação da propriedade fiduciária e/ou adjudicação praticados pelo VENDEDOR, declarando o COMPRADOR/ARREMATANTE, neste ato, que, tendo analisado o conteúdo dos procedimentos de expropriação extrajudicial e da(s) ação(ões) judicial(is), em curso, mediante a assistência técnica de advogado especializado, nada tem a opor, acrescentar, criticar ou impugnar quanto à constituição e liquidação da alienação fiduciária que anteriormente incidia sobre o imóvel objeto deste instrumento e quanto à condução do(s) processo(s) judicial(is), relacionado(s) no presente Edital, inclusive no que tange aos atos, ações ou omissões ali ocorridos, sendo vedada, por conseguinte, qualquer alegação relacionada à condução, forma, omissão ou tramitação dos procedimentos de execução extrajudicial e do(s) processo(s) judicial(is) relacionados ao(s) imóvel(is) por ele adquirido(s) para fins de resolução ou rescisão da presente negociação.
15.5. Os encargos tributários e condominiais do imóvel arrematado que incidirem até a data da arrematação serão de responsabilidade do VENDEDOR. Assim, somente aqueles encargos pagos após a data da arrematação pelo ARREMATANTE serão passíveis de ressarcimento por parte do VENDEDOR nos casos de invalidação da consolidação da propriedade, dos leilões ou da adjudicação transitada em julgado, ressalvado o período de posse direta exercida pelo ARREMATANTE no imóvel, que continuará sendo de sua responsabilidade.

15.6. Para os casos relacionados no Anexo I deste Edital, nos quais não tenha sido distribuída a correlata ação de Reintegração de Posse/ Imissão na Posse, ressalvado o disposto no item 12.2, fica desde já cientificado o arrematante que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas

judiciais pertinentes deverão ser por ele integralmente custeada e acompanhada, não tendo o VENDEDOR qualquer responsabilidade sobre tal ato.

Fica eleito o Foro da Comarca de Cataguases/MG, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

SANDRA DE FATIMA SANTOS:83015469649

Assinado de forma digital por SANDRA DE FATIMA SANTOS:83015469649
Dados: 2026.11.05 11:23:37 -03'00'

COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DA ZONA :02335109000105

Assinado digitalmente por COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DA ZONA :02335109000105
ND: C=BR, CN=COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DA ZONA :02335109000105, L=Cataguases, O=ICP-Brasil, OU=Certificado PJ A3, ST=MG
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.11.05 12:41:22-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2026.2.0

ANEXO I

LOTE	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	VALOR 1 LEILÃO	VALOR 2 LEILÃO
01	**LOTE ÚNICO – VENDA CONJUNTA E INSEPARÁVEL DAS MATRÍCULAS 31.824 E 31.825.** IMÓVEIS: Duas áreas de terras contíguas situadas na Graminha, no município de Juiz de Fora/MG, integrantes de um único sítio, sem delimitação física entre as matrículas, conforme avaliação imobiliária. MATRÍCULA Nº 31.824, 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUIZ DE FORA/MG: Uma área de terras desmembrada de porção maior, situada na Estrada da Graminha, local denominado Fazenda da Graminha, com aproximadamente 9,60 hectares (96.000 m²), mais ou menos, conforme a descrição, divisas e confrontações constantes da respectiva matrícula. MATRÍCULA Nº 31.825, 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUIZ DE FORA/MG: Uma área de terras situada na antiga Fazenda Graminha ou Sítio da Graminha, com aproximadamente 6,80 hectares (68.000 m²), conforme a descrição, divisas e confrontações constantes da respectiva matrícula. **ÁREA TOTAL CONJUNTA: aproximadamente 16,40 hectares, ou 164.000 m².** BENFEITORIAS: Segundo avaliação de 03/09/2024, a propriedade apresenta duas casas residenciais. Casa 1: cinco quartos, sendo quatro suítes, sala, banheiro, área gourmet, piscina, ofurô e garagem. Casa 2: duas suítes, duas salas, copa, cozinha, piscina, área gourmet, salão de festas e garagem. Também possui casa de sauna, salão de estar e cachaçaria, curral, lagos, pomar, galinheiro e outras instalações para aves, áreas de pasto e mata, jardins e calçamento interno. Estado de conservação e características conforme vistoria e laudo disponíveis. CREDOR FIDUCIÁRIO / VENDEDOR: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA ZONA DA MATA LTDA. – SICOOB COOPEMATA, CNPJ 02.335.109/0001-05. DEVEDORES FIDUCIANTES: ESDEVA INDÚSTRIA GRÁFICA LTDA., CNPJ 17.153.081/0001-62, e TRADE BUSINESS PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ 19.210.906/0001-69, conforme os registros de alienação fiduciária das respectivas matrículas. GARANTIDORES FIDUCIÁRIOS: MARCOS FREITAS NEVES, ANDRÉ FREITAS NEVES, SUZANA FREITAS NEVES SCAPIM CUNHA e MÁRCIA FREITAS	R$ 5.740.000,00	R$ 5.166.000,00

	NEVES, conforme qualificações constantes dos registros imobiliários. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: averbada nas matrículas em favor do SICOOB COOPEMATA em 03/11/2026, conforme documentação registral, com referência ao processo nº 5011359-06.2022.8.13.0145, da 8ª Vara Cível da Comarca de Juiz de Fora/MG. OBSERVAÇÕES: A alienação será realizada obrigatoriamente em conjunto, não sendo admitidas arrematações separadas. As informações sobre área e benfeitorias são extraídas do laudo de avaliação e das matrículas. Os imóveis serão vendidos em seu estado físico, jurídico, documental e de ocupação, observados os termos deste edital. As matrículas contêm registros de ações e indisponibilidades; os interessados deverão consultar o inteiro teor das certidões disponíveis. O credor informou acordo entre as partes referente à realização deste leilão.		

Anexo 2 – Proposta de Compra

PROPOSTA DE COMPRA DE IMÓVEL

Ilmo(a) Sr(a).:
Leiloeira Público Oficial

Nome_____Nacionalidade____
_____Profissão_____RG_____CPF_____
_____Endereço_____
_____Tel._____
_____e-mail_____

Esta proposta tem por finalidade assegurar uma oferta de compra do imóvel representado por lote _____ referente a _____
_____do leilão _____realizado na data de ___/___/____, nas seguintes condições:

- Valor total da proposta R$_____

- Valor em dinheiro R$ _____

- Forma de pagamento do restante _____
- Outra modalidade apresentada _____
  _____
- Mais Comissão da leiloeira(5%) R$_____
- Esta proposta é válida por 30 dias

Local e data _____

_____
PROPONENTE