EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEIS HIPOTECADOS

1. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES, DO LEILOEIRO E DA GARANTIA

1.1. CREDOR HIPOTECÁRIO / EXEQUENTE: MAURO MORAIS DE CARVALHO, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, inscrito no CPF sob o nº 355.466.116-34, residente na Rua Presidente Nilo Peçanha, nº 401, Bairro Boa Esperança, Santa Luzia/MG, CEP: 33035-240;

1.1.1. INTERVENIENTE ANUENTE – CÔNJUGE CREDOR HIPOTECÁRIO/ EXEQUENTE: CLÁUDIA MARÍLIA REIS DE CARVALHO, brasileira, aposentada, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, inscrita no CPF sob o nº 531.485.926-20, residente na Rua Presidente Nilo Peçanha, nº 401, Bairro Boa Esperança, Santa Luzia/MG, CEP: 33035-240.

1.2. DEVEDOR HIPOTECÁRIO/HIPOTECANTE: WEDER GLÁUCIO NEPOMUCENO MOREIRA, brasileiro, autônomo, divorciado, inscrito no CPF sob o nº 875.365.876-00, com endereço na Avenida Brasília, nº 2018, Bairro São Benedito, Santa Luzia/MG, CEP: 33.105-492

1.3. LEILOEIRO OFICIAL: LUCAS RAFAEL ANTUNES MOREIRA, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF sob o nº 014.721.886-16, matrícula JUCEMG nº 637, endereço Rua do Dêgo, nº 317, bairro Santa Mônica, na cidade de Itaúna/MG, CEP: 35681-246, responsável pela condução do pregão eletrônico, observadas a Lei nº 14.711/2023, o Decreto nº 21.981/1932, a Instrução Normativa DREI nº 52/2022, com suas alterações, e as demais normas aplicáveis.

1.4. TÍTULO CONSTITUTIVO DA HIPOTECA: Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, lavrada em 03/07/2024 pelo Serviço Notarial do 1º Ofício da Comarca de Santa Luzia/MG, Livro nº 200-N, fls. 173/174, posteriormente retificada e ratificada por Escritura Pública de 17/07/2024, Livro nº 200-N, fls. 181/182, registrada em 05/08/2024 sob R-8 das matrículas nº 36.993 e 36.994, Protocolo nº 74.592 de 19/07/2024.

1.5. AVERBAÇÃO DO INÍCIO DA EXCUSSÃO EXTRAJUDICIAL: Av-9 das matrículas nº 36.993 e 36.994, ambas de 15/10/2025, Protocolo nº 80.438 de 15/09/2025, com fundamento em requerimento/declaração datado de 30/09/2025. As averbações certificam que foi realizado o procedimento de intimação do devedor hipotecante, sem purgação da mora, e registram o início da execução extrajudicial da garantia hipotecária por meio de leilão público.

2. BEM IMÓVEL

2.1 Conforme Anexo I.

3. DIA E HORÁRIO DO LEILÃO.

3.1. Os interessados poderão oferecer lances eletrônicos através do portal www.MGL.com.br, devendo com antecedência proceder ao cadastramento junto ao portal/site, cientificando-se das normas por ali impostas.

3.2. A divulgação online iniciará no dia **13/10/2026.**

3.3. O primeiro leilão será realizado em **11/11/2026**, às 13h, pelo portal www.MGL.com.br. Não havendo arrematação válida, o segundo leilão será realizado em **23/11/2026**, às 13h, pelo mesmo portal, observados os valores mínimos específicos de cada leilão indicados no Anexo I. A abertura de lances para o segundo leilão ocorrerá após o encerramento negativo do primeiro.

3.4. Frustrado o 2º (segundo) leilão, serão observadas as alternativas previstas no art. 9º, § 9º, da Lei nº 14.711/2023, cabendo exclusivamente ao CREDOR HIPOTECÁRIO decidir, com a devida formalização, entre as medidas legalmente admitidas, inclusive a apropriação do imóvel nas condições legais ou a sua alienação direta, dentro do prazo legal, por valor não inferior ao referencial mínimo aplicável.

3.5. Na hipótese de alienação direta prevista no art. 9º, § 9º, da Lei nº 14.711/2023, deverão ser observados os requisitos, o valor mínimo e os poderes de representação previstos na legislação, mediante orientação e autorização expressa do CREDOR HIPOTECÁRIO.

4. ÔNUS:

4.1. Os imóveis são objeto de discussão judicial nos autos do Processo nº 5011333-53.2025.8.13.0290, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Vespasiano/MG. O interessado deverá examinar previamente a existência, o objeto e o estágio da demanda judicial, ficando ciente dos riscos que dela possam decorrer para a aquisição e para o exercício da posse sem prejuízo das responsabilidades que, por disposição legal ou decisão judicial, caibam ao COMITENTE ou a terceiros.

5. DAS VISITAS PRÉVIAS AOS IMÓVEIS.

5.1 As fotografias e demais imagens divulgadas são meramente ilustrativas e não constituem garantia quanto ao estado físico, conservação, medidas ou características dos imóveis.

5.2 O COMITENTE não possui a posse direta dos bens. Eventual visitação por interessados ficará condicionada à anuência prévia e expressa do ocupante e deverá ocorrer de forma estritamente amigável, sendo vedado qualquer ingresso forçado.

6. DO LEILÃO:

6.1 O presente leilão decorre de procedimento de execução extrajudicial de garantia hipotecária e será regido, especialmente, pelo art. 9º da Lei nº 14.711/2023, pelo Decreto nº 21.981/1932, com suas alterações posteriores, pela Instrução Normativa DREI nº 52/2022, no que aplicável, pelas escrituras públicas e registros imobiliários que constituem a garantia e pelas condições deste Edital.

6.2 O certame será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica pelo Leiloeiro Público Oficial LUCAS RAFAEL ANTUNES MOREIRA, matrícula JUCEMG nº 637, por meio do portal www.MGL.com.br.

6.3 Todas as pessoas maiores de 18 (dezoito) anos e capazes, nos termos da legislação vigente, poderão dar lances e arrematar no Leilão. Fica esclarecido que menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir algum bem, se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal.

6.4 Para a participação o(a) interessado(a) deverá cadastrar-se e habilitar-se previamente no site.

6.5 Os imóveis serão leiloados no estado físico, registral, de conservação e ocupação informado neste Edital, não detendo o COMITENTE a posse direta. Caberá ao ARREMATANTE adotar e custear as medidas legalmente necessárias à obtenção da posse e à desocupação, inclusive judiciais, bem como reparos e providências ordinárias de transferência. Essa atribuição não afasta o dever do COMITENTE de fornecer os documentos e praticar os atos de sua competência necessários à transmissão, nem exclui a responsabilidade de qualquer participante por atos ou omissões que lhe sejam imputáveis.

6.6 Serão aceitos lances via internet, daqueles que estiverem devidamente cadastrados no site. Estando com o cadastro ativo poderão participar online os interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de leilão e nas normas impostas pelo site.

6.7 Para participar, o interessado deverá cadastrar-se previamente, enviar a documentação exigida e aceitar as regras da plataforma. O cadastro e os lances serão verificados pelo LEILOEIRO conforme as condições divulgadas. O participante responde pelo sigilo de suas credenciais e por sua conexão. Falhas relevantes da plataforma que comprometam a igualdade de participação ou a integridade do pregão serão registradas e poderão justificar suspensão e retomada, com comunicação aos interessados. A recusa de lance deverá ter fundamento objetivo nas regras do certame ou na legislação, sem exclusão genérica de responsabilidade por falhas imputáveis ao prestador do serviço.

6.8 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.

6.9 Será vencedor o maior lance válido que atenda ao mínimo indicado para a respectiva praça e aos requisitos legais. A conferência e a formalização da arrematação não constituem faculdade de recusa por simples desinteresse comercial do COMITENTE. A remição, eventual ordem judicial, o inadimplemento e demais impedimentos legais serão

tratados conforme a legislação e este Edital. Na segunda praça, eventual aceitação de lance inferior ao valor integral da dívida e dos encargos dependerá dos pressupostos do art. 9º, § 6º, da Lei nº 14.711/2023 e da autorização expressa do CREDOR HIPOTECÁRIO, sem redução sigilosa do mínimo divulgado.

6.10 Após a oferta do lance, este não poderá ser cancelado e/ou retirado, não cabendo desistência da oferta, e o proponente deverá efetuar o pagamento caso seja o vencedor do leilão, conforme item 10.1.

7. CONDUÇÃO DO LEILÃO.

7.1 A ordem do pregão dos lotes ficará a critério do Leiloeiro.

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

7.3 O encerramento de cada lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro. Respeitado o tempo mínimo de 30 segundos, o Leiloeiro poderá realizar o encerramento do lote de forma deliberada, sendo assim, para maior segurança do licitante, sugerimos que envie os lances nos primeiros 30 segundos de apregoamento.

7.4 Os bens serão arrematados pelo maior lance válido, desde que atendido o valor mínimo legalmente aplicável ao respectivo leilão, nos termos do art. 9º, §§ 5º e 6º, da Lei nº 14.711/2023 e dos valores expressamente indicados no Anexo I.

7.5 Os valores de referência e os valores mínimos aplicáveis ao 1º e ao 2º leilões serão expressamente informados no Anexo I, vedada a utilização de valor mínimo sigiloso incompatível com os parâmetros legais da execução extrajudicial hipotecária.

7.6 As matrículas nº 36.993 e 36.994 serão apregoadas conjuntamente, como um único lote. Os valores de R$ 220.000,00 para a primeira praça e R$ 220.000,00 para a segunda praça, indicados no Anexo I, referem-se ao conjunto dos dois imóveis, e não a cada matrícula isoladamente. O apregoamento observará a autorização expressa do CREDOR HIPOTECÁRIO, os limites da dívida garantida e os parâmetros legais. Não caberá ao LEILOEIRO liberar garantia, excluir matrícula ou definir, por conta própria, a satisfação integral ou parcial do crédito.

8. DOS VALORES.

8.1. O imóvel está sendo ofertado para pagamento à vista.

8.2. O ARREMATANTE pagará diretamente ao LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, nos termos do art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações posteriores. A comissão é de responsabilidade do ARREMATANTE e não está incluída no valor do lance.

8.3. Na modalidade on-line, após a arrematação, o ARREMATANTE receberá no endereço eletrônico cadastrado na plataforma o boleto bancário e/ou as instruções necessárias para o pagamento da comissão devida ao LEILOEIRO.

9. DO DIREITO DE REMIR A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DOS CRÉDITOS GARANTIDOS POR HIPOTECA PELO (A) DEVEDOR(A):

9.1 O devedor hipotecário poderá exercer o direito de remir a execução da garantia nos termos do art. 9º, § 7º, da Lei nº 14.711/2023, mediante o pagamento integral da dívida, acrescida dos encargos, despesas e demais valores legalmente exigíveis. Efetivado o pagamento na forma legal antes da alienação, o procedimento de excussão deverá ser suspenso frente a ambas as matrículas alcançadas pela remição.

9.2 A remição deverá ser formalizada junto ao CREDOR HIPOTECÁRIO ou ao oficial do Registro de Imóveis, na forma do art. 9º, § 7º, da Lei nº 14.711/2023, com comunicação imediata ao LEILOEIRO pelo e-mail secretario21@lucasleiloeiro.com.br e apresentação dos comprovantes pertinentes. O CREDOR HIPOTECÁRIO deverá confirmar o recebimento e a quitação antes da alienação, comunicando-os ao LEILOEIRO para interrupção do procedimento.

10 DO PAGAMENTO E DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA:

10.1. O preço da arrematação e a comissão de 5% deverão ser pagos em contas separadas, de titularidade do COMITENTE e do LEILOEIRO, respectivamente, no prazo de 24 horas contado do envio das respectivas instruções de pagamento ao e-mail cadastrado. Os comprovantes deverão ser encaminhados para secretario21@lucasleiloeiro.com.br. Tarifas bancárias informadas previamente serão suportadas pelo ARREMATANTE e não poderão ser deduzidas do preço ou da comissão. Se emitido boleto pelo LEILOEIRO, será acrescida a tarifa de R$ 3,60 por boleto.

10.2 O ARREMATANTE deverá pagar integralmente o preço por depósito ou transferência a partir de conta de sua titularidade para a conta indicada pelo COMITENTE, no prazo do item 10.1. Se o preço superar a totalidade da dívida e das despesas legalmente exigíveis, o excedente será entregue pelo CREDOR HIPOTECÁRIO ao DEVEDOR HIPOTECANTE em até 15 dias da efetivação do pagamento do preço, acompanhado da prestação de contas, nos termos do art. 9º, § 8º, da Lei nº 14.711/2023.

10.3 O inadimplemento do preço ou da comissão será apurado conforme o item 16.1. A falta de comprovante não será equiparada a inadimplemento se o pagamento tempestivo estiver confirmado. Pendência documental sanável será comunicada ao ARREMATANTE, com prazo razoável para regularização, antes de eventual cancelamento motivado, vedada a aplicação duplicada de multa pelo mesmo fato.

10.4 Concluído o procedimento e confirmado o pagamento, os autos do leilão e o procedimento de execução hipotecária serão encaminhados a tabelião de notas cuja circunscrição abranja o local dos imóveis, para lavratura da ata notarial de arrematação, título hábil de transmissão a ser registrado nas matrículas, conforme o art. 9º, § 11, da Lei nº 14.711/2023. O LEILOEIRO organizará os autos relativos ao pregão e auxiliará o encaminhamento; a lavratura e a qualificação dos documentos competem ao tabelião e ao registrador. O uso do e-Notariado observará os requisitos aplicáveis, sem garantia de conclusão exclusivamente por meio eletrônico.

10.5 O COMITENTE deverá fornecer, antes do pregão, os documentos do título e sua rerratificação, matrículas atualizadas, intimação para purgação da mora, certidão de não pagamento, memória da dívida e despesas, decisões judiciais pertinentes e comprovantes das comunicações das datas dos leilões previstas no art. 9º, § 4º, da Lei nº 14.711/2023. As comunicações poderão ser executadas pelo LEILOEIRO se expressamente contratadas, com endereços e informações fornecidos pelo COMITENTE. O LEILOEIRO fornecerá os autos e comprovantes dos atos de sua atuação e disponibilizará os demais documentos recebidos. O COMITENTE responde pela exatidão das informações que fornecer e pelos atos de sua competência, sem afastar a responsabilidade própria do LEILOEIRO. ITBI e emolumentos ordinários da aquisição caberão ao ARREMATANTE.

10.6 Antes da arrematação, eventual retirada ou suspensão deverá ter fundamento legal ou decorrer de decisão judicial ou remição. Após a arrematação, não será admitida desistência unilateral por simples conveniência comercial do COMITENTE. Impedimento legal ou documental deverá ser informado e tratado de forma motivada, conforme a legislação, as determinações judiciais e os itens 13 e 18, assegurada a apuração das restituições e responsabilidades cabíveis.

10.7 A formalização da arrematação será promovida em até 90 dias da confirmação da quitação do preço e da apresentação dos documentos devidos por cada parte, ressalvadas exigências notariais, registrais ou judiciais comprovadas. O COMITENTE e o LEILOEIRO deverão praticar, sem demora injustificada, os atos de sua competência. Eventual prorrogação observará o item 10.9.

10.8 O descumprimento documental ou a recusa injustificada de praticar ato necessário à formalização, imputável ao ARREMATANTE, será previamente comunicado para saneamento em prazo razoável. Persistindo o descumprimento, o cancelamento deverá ser motivado e observar a legislação. Eventuais devoluções e penalidades seguirão os itens 13, 16 e 18, sem desconto automático de tributos ou taxas não recebidos pelo COMITENTE e sem duplicidade de penalidades.

10.9 A prorrogação do prazo de formalização deverá indicar a exigência pendente, a parte responsável pela providência e a estimativa de conclusão, mediante comunicação ao ARREMATANTE. A prorrogação não exclui responsabilidade por atraso ou irregularidade imputável a qualquer das partes.

11 DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS.

11.1. Caberão ao ARREMATANTE o ITBI e os custos ordinários de formalização e registro de sua aquisição, incluindo emolumentos, certidões e serviços por ele contratados. O COMITENTE fornecerá os documentos e praticará os atos de sua competência necessários à transmissão. Exigências relativas à regularidade do título, à execução hipotecária ou a informações omitidas serão tratadas conforme os itens 10.5, 12.5, 13 e 18, sem transferência genérica ao comprador de obrigações legalmente atribuídas a terceiros.

12 DOS DÉBITOS DE IPTU, ITR E CONDOMÍNIO INCIDENTES SOBRE OS IMÓVEIS E OUTROS ÔNUS.

12.1. A responsabilidade por IPTU, ITR, taxas e contribuições condominiais observará a natureza da obrigação, a legislação aplicável e as decisões judiciais, inclusive o art. 9º, §§ 6º e 12, da Lei nº 14.711/2023. Os débitos anteriores conhecidos deverão ser informados pelo COMITENTE, com indicação de sua inclusão no cálculo da dívida e despesas e de quem promoverá sua quitação. É vedada cobrança duplicada de encargo já contemplado e quitado com o produto da arrematação. A atribuição de providências ao ARREMATANTE não afasta obrigações legais do devedor ou do credor.

12.2. O COMITENTE deverá informar os débitos conhecidos e fornecer os demonstrativos disponíveis. O interessado deverá consultar os órgãos competentes e o condomínio antes de ofertar lance. Divergências e documentos comprobatórios deverão ser encaminhados para secretario21@lucasleiloeiro.com.br, para esclarecimento antes do pregão.

12.3. A restituição de pagamento de débito pelo ARREMATANTE dependerá da identificação do responsável legal, dos comprovantes e da apuração de eventual duplicidade, observados os itens 12.1, 13 e 18. Não haverá exclusão genérica de direito assegurado por lei ou decisão judicial.

12.4. Pagamentos de débitos anteriores realizados pelo ARREMATANTE sem prévia autorização do COMITENTE não gerarão direito automático de ressarcimento, devendo eventual pedido ser analisado conforme a natureza da obrigação e a legislação aplicável.

12.5. O cancelamento da hipoteca excutida e de outros ônus observará a qualificação registral, a legislação e as decisões competentes, sem promessa de baixa automática de todas as restrições. O COMITENTE deverá fornecer os documentos e praticar os atos de sua competência para a transmissão; o ARREMATANTE suportará os custos ordinários do registro da aquisição. Exigências decorrentes de vícios do título, informações omitidas ou falhas do procedimento serão tratadas conforme a responsabilidade de quem lhes tenha dado causa.

13. DAS PENDÊNCIAS JUDICIAIS.

13.1. A ciência da demanda judicial não constitui renúncia genérica do ARREMATANTE a direitos legais nem exonera os participantes de responsabilidade por seus próprios atos. Serão imediatamente cumpridas decisões judiciais eficazes, inclusive provisórias, sem necessidade de aguardar trânsito em julgado quando este não for exigido.

13.2. Em caso de invalidação da arrematação ou perda da aquisição por causa jurídica anterior, as restituições e a responsabilidade pela evicção serão apuradas conforme a lei e a decisão judicial. O COMITENTE restituirá o preço por ele recebido e responderá pelas despesas e indenizações legalmente devidas que lhe sejam imputáveis, inclusive despesas de formalização, tributos não recuperáveis e encargos comprovados. O tratamento da comissão observará o item 18.2, sem exclusão automática das parcelas legalmente exigíveis.

13.3. A eventual restituição de valores decorrente de invalidação judicial observará a decisão judicial, a legislação aplicável e a natureza de cada pagamento, inclusive preço, comissão, tributos e emolumentos.

13.4. Indenizações, benfeitorias e eventual direito de retenção observarão os arts. 447 a 457 do Código Civil e as decisões judiciais aplicáveis, sem renúncia genérica ou exclusão de responsabilidade por ato próprio do COMITENTE, do LEILOEIRO ou de terceiros.

14. DA VENDA EM CARÁTER AD CORPUS E CONFORME O ESTADO FÍSICO DOS IMÓVEIS.

14.1. Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o ARREMATANTE adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por

conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

14.2. Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros, o ARREMATANTE assume o risco da arrematação do imóvel no estado em que efetivamente se encontra, independentemente de conseguir adentrar nos imóveis para verificar suas condições.

14.3. As medidas e despesas para obtenção da posse e desocupação caberão ao ARREMATANTE conforme os itens 6.5 e 18.5, sem exclusão de responsabilidade por atos ou omissões próprios de qualquer participante.

14.4. O ARREMATANTE deverá verificar a situação física, fiscal e registral dos imóveis e promover as regularizações ordinárias decorrentes de sua aquisição. Exigências relacionadas a vícios do título, falhas da execução hipotecária ou informações omitidas observarão a responsabilidade de quem lhes tenha dado causa, conforme os itens 10.5, 12.5, 13 e 18.

15. DA CIENTIFICAÇÃO PRÉVIA ACERCA DE EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES DE USO DOS IMÓVEIS.

15.1. O ARREMATANTE deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, 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 enfitêutica, 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 COMITENTE, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O COMITENTE não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

16. PENALIDADES.

16.1. O não pagamento injustificado do preço ou da comissão no prazo estabelecido, após comunicação para comprovação ou regularização, sujeitará o ARREMATANTE às medidas legalmente cabíveis. Poderão ser exigidas a comissão de 5% e multa em favor do COMITENTE de 20% do lance, observados o fato gerador, os limites legais, a possibilidade de redução judicial e a vedação de penalidades duplicadas. A cobrança e eventual protesto dependerão de documento idôneo e obrigação exigível, não sendo autorizada emissão unilateral de título sem fundamento legal.

16.2. O ARREMATANTE que descumprir com as obrigações e pagamento poderá ter o seu cadastro bloqueado e impossibilitado de participar de leilões on-line e presenciais futuros.

16.3. Indícios de manipulação, combinação de lances, violência, ameaça ou fraude serão registrados e poderão ser comunicados às autoridades competentes. O enquadramento penal dependerá dos fatos e da legislação aplicável ao leilão extrajudicial privado, não se presumindo a aplicação dos crimes próprios de licitação pública.

17. DISPOSIÇÕES GERAIS.

17.1. O pagamento do preço da arrematação e da comissão deverá ocorrer por meio das formas indicadas neste Edital. A ausência de compensação ou confirmação do pagamento implicará inadimplemento, com os efeitos previstos neste instrumento e na legislação aplicável.

17.2. A responsabilidade por evicção e restituição observará os itens 13 e 18 e a legislação aplicável. A ciência do processo judicial não afasta, por si só, restituições ou indenizações legalmente cabíveis, nem autoriza retenção de valores em desconformidade com decisão judicial.

17.3. As fotografias e vídeos auxiliam a divulgação e não substituem a análise documental e a verificação do estado dos imóveis. A visitação é recomendada quando viável e autorizada pelo ocupante, conforme o item 5.2, não constituindo requisito obrigatório quando não for possível realizá-la. As imagens divulgadas deverão corresponder aos imóveis ofertados, sem afastar responsabilidade por informação incorreta ou omissão relevante.

17.4. A participação no leilão implica plena ciência e aceitação, pelo ARREMATANTE, de todas as condições estabelecidas neste Edital, submetendo-se o certame às disposições do art. 9º da Lei Federal nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, do Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, com suas alterações posteriores, e das demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

17.5. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link "Cadastre-se" no portal do Leiloeiro.

17.6. O procedimento decorre de execução extrajudicial de hipoteca, com averbação de seu início nas matrículas indicadas no Anexo I. Sua condução observará o art. 9º da Lei nº 14.711/2023, o título constitutivo e sua rerratificação e as decisões judiciais eficazes. A comprovação dos atos prévios, das comunicações e da composição dos valores caberá aos responsáveis por sua realização, conforme o item 10.5. Os valores das praças deverão atender aos §§ 5º e 6º do referido artigo.

17.7 Frustrado o segundo leilão, caberá ao CREDOR HIPOTECÁRIO exercer as faculdades do art. 9º, § 9º, da Lei nº 14.711/2023: apropriação pelo referencial mínimo atualizado ou venda direta a terceiro em até 180 dias do último leilão, por valor não inferior ao referencial legal. Os efeitos sobre a dívida serão apurados conforme a natureza da operação e a legislação, sem declaração automática pelo LEILOEIRO de extinção integral do crédito.

17.8. A suspensão, o cancelamento e as restituições seguirão os itens 10.6, 13 e 18. Não será admitida revogação arbitrária de arrematação regular, nem exclusão genérica de indenizações por simples previsão deste Edital.

17.9. A ausência de confirmação do pagamento será apurada conforme os meios previstos nos itens 10.1 e 10.2, respeitada a comprovação de quitação tempestiva. Cancelamento por inadimplemento e nova oferta dos imóveis dependerão das providências legais e da regularidade do procedimento, sem dispensa genérica de comunicação ao interessado.

17.10 A atuação do LEILOEIRO e da MGL limita-se aos serviços e atos que lhes competem na organização e condução do certame, não implicando garantia de posse, de resultado judicial ou de regularização de vícios anteriores. Essa delimitação não exclui responsabilidade legal por seus próprios atos ou omissões, nem permite afastar normas cogentes aplicáveis à relação.

17.11. Os esclarecimentos e informações a respeito do leilão serão feitos pelo Leiloeiro, presencialmente no escritório situado à Rua do Dêgo, nº 317, bairro Santa Mônica, na cidade de Itaúna/MG, CEP nº 35681-246, por e-mail secretario21@lucasleiloeiro.com.br, através do telefone 0800 242 2218 , ou WhatsApp (37)9 9908-2820.

18. DAS PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

18.1. O (s) ARREMATANTE (ES) está (ão) informado (s) e ciente (s) das pendências representadas por ações judiciais relacionadas aos imóveis, conforme descrição das ações relativas a cada unidade no Anexo I do presente edital.

18.2. Se decisão judicial eficaz invalidar a execução hipotecária, os leilões, a apropriação pelo credor ou a aquisição, serão cumpridas as determinações relativas à restituição, ao registro e à posse. O COMITENTE restituirá os valores por ele recebidos e suportará as parcelas que lhe forem legalmente imputáveis. A restituição da comissão ao ARREMATANTE observará a lei e a decisão judicial, sem garantia de sua retenção pelo LEILOEIRO. Nas relações internas, se a invalidação decorrer de vício do título ou do procedimento anterior ao pregão, informação incorreta ou omissão imputável ao COMITENTE, sem contribuição do LEILOEIRO ou da MGL, o COMITENTE ressarcirá a comissão que o LEILOEIRO houver sido obrigado a devolver, mediante comprovação, sem duplicidade e sem prejuízo da apuração da responsabilidade própria de cada participante. A atualização e as demais verbas seguirão a lei e a decisão judicial, não se impondo renúncia genérica a juros, indenizações ou direitos relacionados à posse e às benfeitorias.

18.3. O ARREMATANTE declara ciência de que o presente procedimento decorre de garantia hipotecária, e não de consolidação de propriedade fiduciária. A condução da execução extrajudicial observará o art. 9º da Lei nº 14.711/2023, as escrituras públicas, as matrículas imobiliárias e as decisões judiciais aplicáveis ao caso.

18.4. Os encargos tributários e condominiais observarão o disposto na Seção 12 deste Edital e a legislação aplicável, inclusive na hipótese de posterior invalidação judicial da arrematação.

18.5. A desocupação e a obtenção da posse deverão ocorrer pelas vias consensuais ou judiciais cabíveis, sem ingresso forçado por iniciativa particular, respeitadas as determinações judiciais e o art. 9º, § 12, da Lei nº 14.711/2023.

19. A existência de construção ou benfeitoria não averbada ou divergência entre a situação física e a matrícula exige verificação prévia pelo interessado. A atribuição dos custos de regularização observará a natureza da exigência e as responsabilidades previstas neste Edital, sem exoneração por informação incorreta, omissão relevante ou vício imputável a qualquer participante.

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

Itaúna/MG, 07 de outubro de 2026

gov.br Documento assinado digitalmente
MAURO MORAIS DE CARVALHO
Data: 12/11/2026 20:48:49-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

MAURO MORAIS DE CARVALHO,
inscrito no CPF sob o nº 355.466.116-34

gov.br Documento assinado digitalmente
CLAUDIA MARILIA REIS DE CARVALHO
Data: 12/11/2026 20:46:04-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

CLAUDIA MARILIA REIS DE CARVALHO,
inscrita no CPF sob o nº 531.485.926-20

Anexo I - Imóvel:

Item N°	DESCRIÇÃO	Avaliação R$
01	Lote nº 30 (trinta), da quadra nº 01-A (um A), situado no Condomínio de Lotes Lírios do Vale, com área privativa principal de 405,00m², área privativa total de 405,00m², área de uso comum de 228,42m² e área real total de 633,42m² (seiscentos e trinta e três vírgula quarenta e dois metros quadrados), bem como fração ideal de 0,00347643752193696 do terreno com localização e destinação urbana denominado área 02 (dois), da 3ª Gleba, situado no Bairro Angicos, no município de Vespasiano/MG, com frente para a Avenida Mário Fonseca Viana, n.º 2.200 (dois mil e duzentos), com a área de 182.205,12m² (cento e oitenta e dois mil, duzentos e cinco vírgula doze metros quadrados), com medidas e confrontações constantes da matrícula respectiva, contendo a referida unidade autônoma as seguintes medidas e confrontações: pela frente, na extensão de 13,50 metros, com a Alameda Alfa; pela direita, na extensão de 30,00 metros, com o lote n.º 29; pela esquerda, na extensão de 30,00 metros, com o lote n.º 31; e, pelos fundos, na extensão de 13,50 metros, com o Condomínio Vila Flórida. Consta no AV-1 da matricula a averbação de uma servidão de trânsito na cabeceira do Córrego do Derrubado, delimitada pelos marcos 21, 22, 23 e 24 e que liga à estrada pública de Santa Luzia. Consta no AV-2 da matricula a averbação de uma Servidão nº 02 (área de 991,66m²) a favor da Cemig. Consta no AV-3 da matricula a averbação de uma servidão (área de 1.050,00m²) a favor da Cemig. Os imóveis são objeto de discussão judicial nos autos do Processo nº 5011333-53.2025.8.13.0290, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Vespasiano/MG. O interessado deverá examinar previamente a existência, o objeto e o estágio da demanda judicial, ficando ciente dos riscos que dela possam decorrer para a aquisição e para o exercício da posse sem prejuízo das responsabilidades que, por disposição legal ou decisão judicial, caibam ao COMITENTE ou a terceiros. OBS: Existem acessões e benfeitorias não averbadas na matrícula. Sua regularização observará as condições deste Edital e a legislação aplicável. **Matrícula nº 36.993, Lv. 2 do Oficio de Registro de Imóveis de Vespasiano/MG.** Lote n.º 31 (trinta e um), da quadra n.º 01-A (um - A), situado no Condomínio de Lotes Lírios do Vale, com área privativa principal de 405,00m², área privativa total de 405,00m², área de uso comum de 228,42m² e área real total de 633,42m² (seiscentos e trinta e três vírgula quarenta e dois metros quadrados), bem como fração ideal de 0,00347643752193696 do terreno com localização e destinação urbana denominado área 02 (dois), da 3ª Gleba, situado no Bairro Angicos, no município de Vespasiano/MG, com frente para a Avenida Mário Fonseca Viana, n.º 2.200 (dois mil e duzentos), com a área de 182.205,12m² (cento e oitenta e dois mil, duzentos e cinco vírgula doze metros quadrados), com medidas e confrontações constantes da matrícula respectiva, contendo a referida unidade autônoma as seguintes medidas e confrontações: pela frente, na extensão de 13,50 metros, com a Alameda Alfa; pela direita, na extensão de 30,00 metros, com o lote n.º 30; pela esquerda, na extensão de 30,00 metros, com o lote n.º 32; e, pelos fundos, na extensão de 13,50 metros, com o Condomínio Vila Flórida. Consta no AV-1 da matricula a averbação de uma servidão de trânsito na cabeceira do Córrego do Derrubado, delimitada pelos marcos 21, 22, 23 e 24 e que liga à estrada pública de Santa Luzia. Consta no AV-2 da matricula a averbação de uma Servidão nº 02 (área de 991,66m²) a favor da Cemig. Consta no AV-3 da matricula a averbação de uma servidão (área de 1.050,00m²) a favor da Cemig. Os imóveis são objeto de discussão judicial nos autos do Processo nº 5011333-53.2025.8.13.0290, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Vespasiano/MG. O interessado deverá examinar previamente a existência, o objeto e o estágio da demanda judicial, ficando ciente dos riscos que dela possam decorrer para a aquisição e para o exercício da posse sem prejuízo das responsabilidades que, por disposição legal ou decisão judicial, caibam ao COMITENTE ou a terceiros. OBS: Existem acessões e benfeitorias não averbadas na matrícula. Sua regularização observará as condições deste Edital e a legislação aplicável. **Matrícula nº 36.994, Lv. 2 do Oficio de Registro de Imóveis de Vespasiano/MG.**	**1ª Praça** R$ 220.000,00 **2ª Praça** R$ 293.163,42

Anexo II – Proposta de Compra:

Ao Leiloeiro Público Oficial,

Envio minha proposta para aquisição do (s) lote (s) de bens abaixo descritos;

Lote (s):_____ Leilão:_____ Data: _____/_____ /_____

Descrição do (s) lote (s):

_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

Valor da Proposta: R$_____ (_____)
Mais comissão de 5% referente à comissão do leiloeiro.

Dados do proponente:

Nome/Razão Social: CPF/CNPJ: RG/Insc.Est.
Profissão: Estado Civil:
Cônjuge:
CPF: RG:
Endereço: Número
Complemento: Bairro: Cep:
Cidade: UF
Tel. fixo: Tel. cel: Fax:
E-mail:

Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do leilão, assumindo inteira responsabilidade,

_____, de _____de 20____ .

Ass:_____ .