

EDITAL DE LEILÃO

Fernanda de Mello Franco, Leiloeira Oficial, Matrículas JUCEMG nº 1030 e JUCESP nº 1281, devidamente autorizada pelo credor fiduciário abaixo qualificado, ou sua Preposta registrada na JUCEMG, **Cássia Maria de Melo Pessoa**, CPF: 746.127.276-49, RG: MG-2.089.239, faz saber que, na forma da Lei nº 9.514/97 e do Decreto-lei nº. 21.981/32 levará a LEILÃO PÚBLICO de modo online o imóvel a seguir caracterizado, nas seguintes condições.

IMÓVEL 01: LOJA Nº 03, localizada no pavimento térreo das torres comerciais do Empreendimento Imobiliário Life Business Residence, situado na Rua João Grumiché, nº 1712, bairro Roçado, São José/SC – CEP 88.108-100, com as seguintes características: área real privativa de 87,550m², área real comum de divisão não proporcional de 21,458m², área real comum de divisão proporcional de 2,715m², perfazendo 111,723m² de área real total, ocupando 0,589628%, ou 28,993m² de fração ideal do terreno. Imóvel objeto da Matrícula CNM: 108720.2.0135315-87 trasladada da Matrícula nº 135.315 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de São José/SC. Dispensa-se a descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula anteriormente mencionada. Obs.: Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30, caput e parágrafo único da Lei 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023.

DOS VALORES: 1º Leilão: R\$ 682.122,84 (seiscentos e oitenta e dois mil, cento e vinte e dois reais e oitenta e quatro centavos) 2º leilão: R\$ 400.061,51 (quatrocentos mil e sessenta e um reais e cinquenta e um centavos), calculados na forma do art. 26, §1º e art. 27, parágrafos 1º, 2º e 3º da Lei nº 9.514/97, com a redação dada pela nº 14.711/2023. Os valores estão atualizados até a presente data podendo sofrer alterações na ocasião do leilão.

IMÓVEL 02: SALA Nº 213, localizada no 2º pavimento tipo da TORRE COMERCIAL 2 do Empreendimento Imobiliário Life Business Residence, situado na Rua João Grumiché, nº 1712, bairro Roçado, São José/SC – CEP 88.108-100, com as seguintes características: área real privativa de 60,050m², área real comum de divisão não proporcional de 14,718m², área real comum de divisão proporcional de 1,862m², perfazendo 76,630m² de área real total, ocupando 0,404422%, ou 19,886m² de fração ideal do terreno. Imóvel objeto da Matrícula CNM: 108720.2.0135345-94 trasladada da Matrícula nº 135.345 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de São José/SC. Dispensa-se a descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula anteriormente mencionada. Obs.: Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30, caput e parágrafo único da Lei 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023.

DOS VALORES: 1º Leilão: R\$ 525.461,38 (quinhentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e sessenta e um reais e trinta e oito centavos) 2º leilão: R\$ 308.180,37 (trezentos e oito mil, cento e oitenta reais e trinta e sete centavos), calculados na forma do art. 26, §1º e art. 27, parágrafos 1º, 2º e 3º da Lei nº 9.514/97, com a redação dada pela nº 14.711/2023. Os valores estão atualizados até a presente data podendo sofrer alterações na ocasião do leilão.

IMÓVEL 03: SALA Nº 411, localizada no 4º pavimento tipo da TORRE COMERCIAL 2 do Empreendimento Imobiliário Life Business Residence, situado na Rua João Grumiché, nº 1712, bairro Roçado, São José/SC – CEP 88.108-100, com as seguintes características: área real privativa de 60,530m², área real comum de divisão não proporcional de 14,836m², área real comum de divisão proporcional de 1,877m², perfazendo 77,243m² de área real total, ocupando 0,407655%, ou 20,045m² de fração ideal do terreno. Imóvel objeto da Matrícula CNM: 108720.2.0135351-76 trasladada da Matrícula nº 135.351 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de São José/SC. Dispensa-se a descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula anteriormente mencionada. Obs.: Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30, caput e parágrafo único da Lei 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023.

DOS VALORES: 1º Leilão: R\$ 529.299,41 (quinhentos e vinte e nove mil, duzentos e noventa e nove reais e quarenta e um centavos) 2º leilão: R\$ 310.431,36 (trezentos e dez mil, quatrocentos e trinta e um reais e trinta e seis centavos), calculados na forma do art. 26, §1º e art. 27, parágrafos 1º, 2º e 3º da Lei nº 9.514/97, com a redação dada pela nº 14.711/2023. Os valores estão atualizados até a presente data podendo sofrer alterações na ocasião do leilão.

IMÓVEL 04: SALA Nº 413, localizada no 4º pavimento tipo da TORRE COMERCIAL 2 do Empreendimento Imobiliário Life Business Residence, situado na Rua João Grumiché, nº 1712, bairro Roçado, São José/SC – CEP 88.108-100, com as seguintes características: área real privativa de 60,050m², área real comum de divisão não proporcional de 14,718m², área real comum de divisão proporcional de 1,862m², perfazendo 76,630m² de área real total, ocupando 0,404422%, ou 19,886m² de fração ideal do terreno. Imóvel objeto da Matrícula CNM: 108720.2.0135353-70 trasladada da Matrícula nº 135.353 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de São José/SC. Dispensa-se a descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula anteriormente mencionada. Obs.: Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30, caput e parágrafo único da Lei 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023.

DOS VALORES: 1º Leilão: R\$ 525.461,38 (quinhentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e sessenta e um reais e trinta e oito centavos) 2º leilão: R\$ 308.180,37 (trezentos e oito mil, cento e oitenta reais e trinta e sete centavos), calculados na forma do art. 26, §1º e art. 27, parágrafos 1º, 2º e 3º da Lei nº 9.514/97, com a redação dada pela nº 14.711/2023. Os valores estão atualizados até a presente data podendo sofrer alterações na ocasião do leilão.

IMÓVEL 05: SALA Nº 611, localizada no pavimento ático da TORRE COMERCIAL 2 do Empreendimento Imobiliário Life Business Residence, situado na Rua João Grumiché, nº 1712, bairro Roçado, São José/SC – CEP 88.108-100, com as seguintes características: área real privativa de 123,750m², área real comum de divisão não proporcional de 14,633m², área real comum de divisão proporcional de 2,065m², perfazendo 140,448m² de área real total, ocupando 0,448519%, ou 22,054m² de fração ideal do terreno. Imóvel objeto da Matrícula CNM: 108720.2.0135359-52 trasladada da Matrícula nº 135.359 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de São José/SC. Dispensa-se a descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula anteriormente mencionada. Obs.: Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30, caput e parágrafo único da Lei 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023.

DOS VALORES: 1º Leilão: R\$ 964.741,52 (novecentos e sessenta e quatro mil, setecentos e quarenta e um reais e cinquenta e dois centavos) 2º leilão: R\$ 565.815,89 (quinhentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e quinze reais e oitenta e nove centavos), calculados na forma do art. 26, §1º e art. 27, parágrafos 1º, 2º e 3º da Lei nº 9.514/97, com a redação dada pela nº 14.711/2023. Os valores estão atualizados até a presente data podendo sofrer alterações na ocasião do leilão.

IMÓVEL 06: VAGA DE GARAGEM SIMPLES COBERTA Nº VS-C 01, localizada no pavimento garagem G01 das torres comerciais do Empreendimento Imobiliário Life Business Residence, situado na Rua João Grumiché, nº 1712, bairro Roçado, São José/SC – CEP 88.108-100, com as seguintes características: área real privativa de 12,000m², área real comum de divisão não proporcional de 11,916m², área real comum de divisão proporcional de 0,306m², perfazendo 24,222m² de área real total, ocupando 0,066524%, ou 3,271m² de fração ideal do terreno. Imóvel objeto da Matrícula nº 135.261 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de São José/SC. Dispensa-se a descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula anteriormente mencionada. Obs.: Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30, caput e parágrafo único da Lei 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023.

DOS VALORES: 1º Leilão: R\$ 52.685,70 (cinquenta e dois mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e setenta centavos) 2º leilão: R\$ 30.899,89 (trinta mil, oitocentos e noventa e nove reais e oitenta e nove centavos), calculados na forma do art. 26, §1º e art. 27, parágrafos 1º, 2º e 3º da Lei nº 9.514/97, com a redação dada pela nº

14.711/2023. Os valores estão atualizados até a presente data podendo sofrer alterações na ocasião do leilão. **IMÓVEL 07: VAGA DE GARAGEM SIMPLES COBERTA Nº VS-C 02**, localizada no pavimento garagem G01 das torres comerciais do Empreendimento Imobiliário Life Business Residence, situado na Rua João Grumiché, nº 1712, bairro Roçado, São José/SC – CEP 88.108-100, com as seguintes características: área real privativa de 12,000m², área real comum de divisão não proporcional de 11,916m², área real comum de divisão proporcional de 0,306m², perfazendo 24,222m² de área real total, ocupando 0,066524%, ou 3,271m² de fração ideal do terreno. Imóvel objeto da Matrícula nº 135.262 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de São José/SC. Dispensa-se a descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula anteriormente mencionada. Obs.: Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30, caput e parágrafo único da Lei 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023. **DOS VALORES: 1º Leilão: R\$ 52.685,70 (cinquenta e dois mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e setenta centavos) 2º leilão: R\$ 30.899,89 (trinta mil, oitocentos e noventa e nove reais e oitenta e nove centavos)**, calculados na forma do art. 26, §1º e art. 27, parágrafos 1º, 2º e 3º da Lei nº 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023. Os valores estão atualizados até a presente data podendo sofrer alterações na ocasião do leilão. **IMÓVEL 08: VAGA DE GARAGEM SIMPLES COBERTA Nº VS-C 04**, localizada no pavimento garagem G01 das torres comerciais do Empreendimento Imobiliário Life Business Residence, situado na Rua João Grumiché, nº 1712, bairro Roçado, São José/SC – CEP 88.108-100, com as seguintes características: área real privativa de 12,000m², área real comum de divisão não proporcional de 11,916m², área real comum de divisão proporcional de 0,306m², perfazendo 24,222m² de área real total, ocupando 0,066524%, ou 3,271m² de fração ideal do terreno. Imóvel objeto da Matrícula nº 135.264 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de São José/SC. Dispensa-se a descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula anteriormente mencionada. Obs.: Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30, caput e parágrafo único da Lei 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023. **DOS VALORES: 1º Leilão: R\$ 52.685,70 (cinquenta e dois mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e setenta centavos) 2º leilão: R\$ 30.899,89 (trinta mil, oitocentos e noventa e nove reais e oitenta e nove centavos)**, calculados na forma do art. 26, §1º e art. 27, parágrafos 1º, 2º e 3º da Lei nº 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023. Os valores estão atualizados até a presente data podendo sofrer alterações na ocasião do leilão. **IMÓVEL 09: VAGA DE GARAGEM SIMPLES COBERTA Nº VS-C 05**, localizada no pavimento garagem G01 das torres comerciais do Empreendimento Imobiliário Life Business Residence, situado na Rua João Grumiché, nº 1712, bairro Roçado, São José/SC – CEP 88.108-100, com as seguintes características: área real privativa de 12,000m², área real comum de divisão não proporcional de 11,916m², área real comum de divisão proporcional de 0,306m², perfazendo 24,222m² de área real total, ocupando 0,066524%, ou 3,271m² de fração ideal do terreno. Imóvel objeto da Matrícula CNM: 108720.2.0135265-43 trasladada da Matrícula nº 135.265 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de São José/SC. Dispensa-se a descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula anteriormente mencionada. Obs.: Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30, caput e parágrafo único da Lei 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023. **DOS VALORES: 1º Leilão: R\$ 52.685,70 (cinquenta e dois mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e setenta centavos) 2º leilão: R\$ 30.899,89 (trinta mil, oitocentos e noventa e nove reais e oitenta e nove centavos)**, calculados na forma do art. 26, §1º e art. 27, parágrafos 1º, 2º e 3º da Lei nº 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023. Os valores estão atualizados até a presente data podendo sofrer alterações na ocasião do leilão. **IMÓVEL 10: VAGA DE GARAGEM SIMPLES COBERTA Nº VS-C 06**, localizada no pavimento garagem G01 das torres comerciais do Empreendimento Imobiliário Life Business Residence, situado na Rua João Grumiché, nº 1712, bairro Roçado, São José/SC – CEP 88.108-100, com as seguintes características: área real privativa de 12,000m², área real comum de divisão não proporcional de 11,916m², área real comum de divisão proporcional de 0,306m², perfazendo 24,222m² de área real total, ocupando 0,066524%, ou 3,271m² de fração ideal do terreno. Imóvel objeto da Matrícula CNM: 108720.2.0135266-40 trasladada da Matrícula nº 135.266 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de São José/SC. Dispensa-se a descrição completa do IMÓVEL, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/85 e do Art. 3º do Decreto nº 93.240/86, estando o mesmo descrito e caracterizado na matrícula anteriormente mencionada. Obs.: Imóvel ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30, caput e parágrafo único da Lei 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023. **DOS VALORES: 1º Leilão: R\$ 52.685,70 (cinquenta e dois mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e setenta centavos) 2º leilão: R\$ 30.899,89 (trinta mil, oitocentos e noventa e nove reais e oitenta e nove centavos)**, calculados na forma do art. 26, §1º e art. 27, parágrafos 1º, 2º e 3º da Lei nº 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023. Os valores estão atualizados até a presente data podendo sofrer alterações na ocasião do leilão. **DATA DOS LEILÕES: 1º Leilão: dia 16/09/2026, às 10:15 horas, e 2º Leilão dia 17/09/2026, às 10:15 horas. LOCAL: Av. Barão Homem de Melo, 2222 – Sala 402 – Estoril – CEP 30494-080 – Belo Horizonte/MG. DEVEDORES FIDUCIANTES: GENTIL CONSTRUÇÕES & INCORPORAÇÕES LTDA. REPRESENTANTES LEGAIS: JULIANA LEMOS GENTIL. COBRIGADO(S)/AVALISTA(S): JULIANA LEMOS GENTIL. CREDOR FIDUCIÁRIO: Banco Inter S/A, CNPJ: 00.416.968/0001-01. DO PAGAMENTO: O pagamento integral da arrematação deverá ser realizado em até 24 horas, mediante depósito via TED, na conta do comitente vendedor a ser indicada pelo leiloeiro. COMISSÃO DO LEILOEIRO: Caberá ao arrematante, o pagamento da comissão do leiloeiro, no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, a ser paga à vista, no ato do leilão, cuja obrigação se estenderá, inclusive, ao(s) devedor(es) fiduciante(s), na forma da lei. DO LEILÃO ONLINE: O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) das datas, horários e local de realização dos leilões para, no caso de interesse, exercer(em) o direito de preferência na aquisição do imóvel, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, na forma estabelecida no parágrafo 2º-B do artigo 27, da Lei 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023. Os interessados em participar do leilão de modo on-line, deverão cadastrar-se no site www.francoleiloes.com.br e se habilitar acessando a opção “Habilite-se”, com antecedência de 01 hora, antes do início do leilão, enviando os documentos de identificação, inclusive do representante legal, quando se tratar de pessoa jurídica, com exceção do(s) devedor(es) fiduciante(s), que poderá(ão) adquirir o imóvel preferencialmente em 1º ou 2º leilão, caso não ocorra o arremate no primeiro, na forma do parágrafo 2º-B, do artigo 27 da Lei 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023, devendo apresentar manifestação formal do interesse no exercício da preferência, antes da arrematação em leilão. OBSERVAÇÕES: O(s) interessado(s) deverá(ão), sob pena de desfazimento do negócio: (i) estar com seu CPF /CNPJ em situação regular junto à Receita Federal do Brasil; (ii) não possuir restrições de crédito; (iii) ter conhecimento e observar os ditames da Lei nº 9.613/1998, que dispõe sobre os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, bem como dos normativos do Banco Central do Brasil que tratam do assunto, inexistindo em seu nome qualquer restrição relativa à matéria. O arrematante será responsável pelas providências de desocupação do imóvel, nos termos do art. 30, caput e parágrafo único da Lei 9.514/97, com a redação dada pela Lei nº 14.711/2023. O(s) imóvel(i)s será(ão) vendido(s) no estado em que se encontram física e documentalmente, 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 arrematante 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, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária,**

nem alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização, devendo as condições de cada imóvel ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados. Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, foro e laudêmio, quando for o caso, escritura, emolumentos cartorários, registros etc. Todos os tributos, despesas e demais encargos, incidentes sobre o imóvel em questão, inclusive encargos condominiais, após a data da efetivação da arrematação são de responsabilidade exclusiva do arrematante. **A concretização da Arrematação será exclusivamente via Ata de Arrematação. Sendo a transferência da propriedade do imóvel feita por meio de Escritura Pública de Compra e Venda. Prazo de Até 90 dias da formalização da arrematação. O arrematante será responsável por realizar a devida *due diligence* no imóvel de seu interesse para obter informações sobre eventuais ações, ainda que não descritas neste edital.** Caso ao final da ação judicial relativa ao imóvel arrematado, distribuída antes ou depois da arrematação, seja invalidada a consolidação da propriedade, e/ou os leilões públicos promovidos pelo vendedor e/ou a adjudicação em favor do vendedor, a arrematação será automaticamente rescindida, após o trânsito em julgado da ação, sendo devolvido o valor recebido pela venda, incluída a comissão do leiloeiro e os valores comprovadamente despendidos pelo arrematante à título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária. **A mera existência de ação judicial ou decisão judicial não transitada em julgado, não enseja ao arrematante o direito à desistência da arrematação.** O proponente vencedor por meio de lance on-line, terá prazo de 24 horas, depois de comunicado expressamente do êxito do lance, para efetuar o pagamento, exclusivamente por meio de TED e/ou cheques, da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme edital. O não pagamento dos valores de arrematação, bem como da comissão do(a) Leiloeiro(a), no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contadas da arrematação, configurará desistência ou arrependimento por parte do(a) arrematante, ficando este(a) obrigado(a) a pagar o valor da comissão devida o(a) Leiloeiro(a) (5% - cinco por cento), sobre o valor da arrematação, perdendo a favor do Vendedor o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas por este. Poderá o (a) Leiloeiro(a) emitir título de crédito 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. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo arrematante de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial. Maiores informações: (31)33604030 ou pelo e-mail: contato@francoleiloes.com.br.

Belo Horizonte/MG, **24/08/2026 - TERMO DE AUTORIZAÇÃO** – Declaramos que o presente edital contempla todas as informações e dados passados ao leiloeiro, inclusive no que tange a valores, descrições e indicação de eventuais ônus e gravames incidentes sobre o imóvel.

Assinado eletronicamente por:

Tatiana Alves Pires Cotta

CPF: ***.092.316-**

Data: 25/08/2026 16:06:04 -03:00



Banco Inter S/A CNPJ: 00.416.968/0001-01