

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL
(CONFORME LEI Nº 13.105/2015)**

PROCESSO Nº: 5020847-13.2019.8.13.0105 - REQUERENTE: GILSON FREITAS (ADVOGADOS: SANDRA APARECIDA MONTEIRO SANTOS - OAB MG60396; SAMARA BERNARDES RIBEIRO - OAB MG148430) - REQUERIDO: HELIO PINTO DE CARVALHO E ESPÓLIO DE HELIO PINTO DE CARVALHO (ADVOGADOS: ALBA MARIA DE OLIVEIRA - OAB MG30403; LUCIANO SOUTO DIAS - OAB MG88699; THIARA VIANA COELHO SOUTO - OAB MG118944)

O EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOVERNADOR VALADARE/MG, nomeando o leiloeiro público PAULO ROBERTO ARAÚJO DE OLIVEIRA BESSA, JUCEMG 1020, faz ciência aos interessados e, principalmente, aos executados/devedores, que nos autos do processo abaixo indicado venderá os bens/lotos adiante discriminados, pelo maior lance, em **LEILÃO PÚBLICO** a ser realizado, em **PRIMEIRA PRAÇA/LEILÃO**, que acontecerá desde a publicação deste edital no site até 08/04/2026, às 14:00 e, em **SEGUNDA PRAÇA/LEILÃO**, do fechamento da primeira praça, sem licitantes, ao dia 29/04/2026 até 14:00, ambas a serem realizadas apenas no formato online pelo endereço eletrônico www.bessaleiloes.com.br. Em primeira praça/leilão os bens não poderão ser vendidos por valor inferior ao da avaliação, indicado no presente edital. Caso o bem não seja arrematado em primeira praça/leilão, por valor igual ou superior ao valor da avaliação, será realizada segunda praça/leilão, na data indicada neste edital, quando serão aceitos lances em valor inferior ao da avaliação, não sendo admitidos lances inferiores a **50% da última avaliação atualizada** ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz, desprezando-se o preço vil (conforme art. 891, parágrafo único, da Lei 13.105/2015). O Leilão será realizado na(s) data(s) acima mencionada(s). **Não havendo licitantes na(s) data(s) indicada(s) fica redesignado AUTOMATICAMENTE o leilão até que seja vendido para as seguintes datas, de forma (online): 1º leilão 21/05/2026 até 14:00 e 2º leilão 11/06/2026 até 14:30; 1º leilão 18/06/2026 até 14:00 e 2º leilão 09/07/2026 até 14:30;** através da plataforma eletrônica www.bessaleiloes.com.br. Deverá ser observado:

DESCRIÇÃO DO BEM: Um imóvel, Matrícula: 21.772, com frente para a Rua Liberdade, nº 149, bairro Vila Rica, composto por um apartamento no primeiro andar com entrada independente, tendo: 03 quartos, 01 suíte, banheiro social, sala, cozinha conjugada com copa, área de serviço pequena e varanda, este imóvel tem teto de forro coberto por telhado de telhas coloniais, portas e janelas de fachada em madeira, assim como as portas internas e demais janelas em metalon, o piso de todo apartamento é em cerâmica, e banheiros e cozinha com paredes também em cerâmica, acabamento médio e construção antiga; no térreo do imóvel daquele endereço existe uma casa, tendo as seguintes características: grades na frente da fachada e na garagem em metalon, muro com pedras marroadas, portas e janelas da

fachada, bem como portas internas em madeira, demais janelas em metalon com grades, a garagem é larga e dá acesso aos fundos do imóvel que tem um lote grande uma área de serviço coberta, a casa é de laje pois tem o apartamento acima, contém: 01 suíte, 02 quartos, banheiro social, cozinha, copa e sala, o piso da sala é de tábua corrida e no restante da casa o piso é cerâmico, cozinha banheiros com cerâmica nas paredes, acabamento interno médio e antigo. pintura de todo o imóvel é simples e a construção aparenta ter mais de 30 anos. No lote dos fundos há árvores, não há piso e existe um beco estreito direita da construção. O imóvel fica em rua calçada, em bairro familiar e tem boa localização. Avalio o pavimento superior/apartamento por R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) e avalio a casa do térreo por R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais). Avaliado em 19 de julho de 2025.

DEPOSITÁRIO E LOCAL ONDE O BEM SE ENCONTRA: Rua Liberdade, nº 149, bairro Vila Rica – Governador Valadares/MG.

DÍVIDAS E ÔNUS: Consultar na matrícula atualizada do imóvel.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Será sempre considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o lance mínimo, independente da forma ou condição de pagamento que o arrematante venha a optar. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado, desde que o lance seja no mesmo valor. a) **À VISTA:** Ao optar pelo pagamento à vista do valor do lance, o arrematante, no ato da arrematação, deverá efetuar, diretamente ao leiloeiro ou mediante guia judicial, o pagamento da integralidade do valor do lance em no máximo 24 horas. Alternativamente, poderá o arrematante pagar, o valor mínimo equivalente a 25% do valor da arrematação, devendo pagar o valor remanescente no prazo máximo de 15 dias, cujo montante deverá ser garantido, no ato do leilão, por fiança/caução bancária em valor equivalente ou maior que o montante a ser garantido. Nesta hipótese, o valor a ser pago, em uma única parcela, no prazo máximo de 15 dias, deverá ser quitado mediante depósito em conta judicial vinculada ao processo a que se refere bem arrematado. Deixando o arrematante de depositar o valor remanescente no prazo de 15 dias, será imposta a penalidade prevista no art. 897 da Lei 13.105/2015, sem prejuízo das demais penalidades previstas em lei ou no presente edital. b) **PARCELADO:** Ao optar pelo pagamento parcelado, o licitante, no ato da arrematação deverá efetuar, mediante guia judicial, o pagamento do valor mínimo correspondente a 25% (vinte e cinco) do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em, no máximo, 30 (trinta) parcelas (art. 895, §1º da Lei 13.105/2015) iguais, mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela

inadimplida com as parcelas vincendas (conforme art. 895 §4º do da Lei 13.105/2015). O valor das parcelas deverá ser atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, conforme Tabela de Atualização Monetária do TJMG, devendo o montante ser quitado mediante guia de depósito judicial vinculada aos autos a que se refere o bem arrematado. Caso o vencimento de alguma parcela recaia em final de semana ou feriado, o mesmo ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente. A arrematação de bem imóvel mediante pagamento parcelado do valor da arrematação, nos termos previstos neste edital, será garantida por hipoteca gravada sobre o próprio imóvel arrematado. Em caso de arrematação de bens móveis mediante pagamento parcelado, o r. juízo poderá condicionar a entregar do bem à quitação de todas as parcelas. Na hipótese de inadimplemento, o exequente poderá optar pela resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido. Caso seja pleiteada a resolução da arrematação, o arrematante, sem prejuízo das demais sanções previstas na lei e/ou neste edital, assim como sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos, perderá o sinal de negócio já pago. Caso seja pleiteada a execução, todas as parcelas vincendas vencerão antecipadamente à data da parcela inadimplida, incidindo sobre o montante devido a multa prevista no art. 895 §4º do da Lei 13.105/2015, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.

LANCES PELA INTERNET: Os interessados em participar do leilão/praca poderão dar lances por intermédio do site www.bessaleiloes.com.br, para tanto deverão ser observadas e cumpridas as regras indicadas no referido site, não podendo, posteriormente, sob qualquer hipótese, alegar desconhecimento.

TAXA DE LEILÃO - PAGAS AO LEILOEIRO: 5% sobre o valor da arrematação, a ser suportado pelo arrematante, ou, ainda, 2% sobre o valor da avaliação, pelo exequente e/ou executado, em caso de acordo, adjudicação, remição ou suspensão da execução após intimação do Leiloeiro ora nomeado.

INFORMAÇÕES: pelo site www.bessaleiloes.com.br, pelo e-mail bessaleiloes@gmail.com ou pelo telefone (33) 98852-7310.

CONDIÇÕES GERAIS: Aperfeiçoada a arrematação será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse. Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia. A venda dos bens imóveis será sempre considerada ad corpus, sendo que eventuais medidas constantes neste edital serão meramente enunciativas. Em caso de arrematação de bem móvel, fica ao encargo do arrematante a retirada e transporte

do bem do local onde o mesmo se encontra. Em caso de arrematação ou adjudicação de bem imóvel, caberá ao arrematante tomar as providências e arcar com os custos: da desocupação do bem, caso o mesmo esteja ocupado; da eventual regularização do bem arrematado; dos custos da arrematação, inclusive para a expedição da respectiva carta de arrematação, se houver; da transferência do bem junto aos órgãos competentes; dos tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros.

Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional). Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

Ficam, desde já, intimadas as partes, os coproprietários, os interessados e, principalmente, os executados, credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem (conforme artigo 889, I e parágrafo único do CPC).

Caso o exequente e/ou executada não sejam notificados, cientificados e/ou intimados por qualquer razão, da data do leilão, e ainda das datas pré-marcadas em que poderão ser realizados novos leilões caso não haja licitantes, VALERÁ O PRESENTE EDITAL COMO INTIMAÇÃO DO LEILÃO CONFORME ARTIGO 889, § ÚNICO, DO NOVO CPC.

O executado não poderá impedir o leiloeiro e ou representante legal de vistoriar e fotografar o(s) bem(ns) constrito(s), ficando desde já advertido de que a obstrução ou impedimento constitui crime (Art.330 do Código Penal).

O Leiloeiro Público Oficial não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro.

O leiloeiro, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja desconhecimento de todos os interessados.

Este edital está em conformidade com a Portaria Conjunta No 772/PR/2018 do TJMG e a Resolução no 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Governador Valadares/MG, 31 de março de 2026.

MM. JUIZ(A) DE DIREITO
(assinado eletronicamente)

PAULO ROBERTO ARAÚJO DE OLIVEIRA BESSA
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL - JUCEMG - 1020