

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL (LEI N.º 13.105/2015). PROCESSO: 5000616-96.2018.8.13.0105 - 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GOVERNADOR VALADARES/MG. REQUERENTE: CARLOS MARTINS COELHO. REQUERIDO: CLOVIS MARTINS COELHO E CLEIR FERREIRA DE SOUZA COELHO.

Paulo Roberto Araújo de Oliveira Bessa, JUCEMG-1020, Leiloeiro Público Oficial, nomeado por este juízo, faz ciência aos interessados, exequentes, executados/devedores, que no processo indicado leiloará os bens discriminados, pelo maior lance, em leilão público a ser realizado por meio eletrônico.

1. DATA E HORÁRIO DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

1.1. Data/Horário: **1º leilão - Desde a publicação do edital no site até às 14:00 do dia 15/10/2026 e 2º leilão – terá início imediatamente após o encerramento da primeira praça, caso não haja licitantes, às 14h01 do dia 15/10/2026, permanecendo aberto até as 14:30 ou enquanto houver lances sucessivos, até a finalização definitiva da disputa**, nos termos das regras da plataforma eletrônica de leilões. Os bens que não receberem ofertas ficarão disponíveis para repasse e recebimento de lances, através da plataforma www.bessaleiloes.com.br.

1.2. No primeiro leilão os bens não poderão ser vendidos por valor inferior ao da avaliação. Caso o bem não seja arrematado em 1º leilão por valor igual ou superior ao valor da avaliação, será realizado 2º leilão, nas datas indicadas nos itens 1.1 ou 1.3, com desconto nos valores descritos no item 2.

1.3. O leilão será realizado na data acima mencionada. Não havendo licitantes, ficam designados novos leilões para as seguintes datas: 1º leilão 12/11/2026 até às 14:00 e 2º leilão 12/11/2026 a partir das 14:01, 1º leilão 10/12/2026 até às 14:00 e 2º leilão 10/12/2026 a partir das 14:01.

1.4. Caso não haja expediente forense nas datas indicadas nos itens 1.1 e 1.3, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local.

2. DESCRIÇÃO E VALOR DO BEM:

BEM 001: Um apartamento residencial nº 902, localizado no 9º pavimento do "Edifício Coelho Martins", com estrada para a Rua Castro Alves nº306, centro, nesta cidade, com área privativa total de 155,30m², sendo 132,80m² de área privativa principal; 22,50m² de área privativa acessória, destinada a 2 (duas) vagas de garagem demarcadas sob o nº902; 92,16m² de área de uso comum; 247,46m² de área real total; e seu respectivo coeficiente de proporcionalidade de 0,0474978 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno constituído pela integralidade do lote nº01, quadra nº101, da planta de loteamento do citado bairro, com área de 615,00m², com as seguintes medidas e confrontações: 30,00 metros de frente para a Rua Castro Alves; 30,00 metros nos fundos com o lote nº11; 20,50 metros pela direita com o lote nº02; e 20,50 metros pela esquerda com a Rua Marechal Deodoro. Imóvel com **MATRÍCULA Nº 76.226**, registrado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Governador Valadares. O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local sob a inscrição nº 06.007.0204.023, de propriedade do executado, contendo: uma sala, uma copa, uma cozinha, uma varanda, dois quartos e uma suíte, uma dispensa e um banheiro social, uma área de serviços. Avaliado em R\$800.000,00 (oitocentos mil reais) no dia 28 de janeiro de 2026. **Lance mínimo em primeiro leilão da avaliação atualizada: R\$ 828.065,76** (oitocentos e vinte e oito mil e secenta e cinco reais e setenta e seis centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 75% da avaliação atualizada: R\$ 621.049,32** (seiscentos e vinte e um mil e quarenta e nove reais e trinta e dois centavos).

BEM 002: Um apartamento residencial nº 701, localizado no 7º pavimento do "Edifício Coelho Martins", com estrada para a Rua Castro Alves nº306, centro, nesta cidade, com área privativa total de 155,30m², sendo 132,80m² de área privativa principal; 22,50m² de área privativa acessória, destinada a 2 (duas) vagas de garagem demarcadas sob o nº701; 92,16m² de área de uso comum; 247,46m² de área real total; e seu respectivo coeficiente de proporcionalidade de 0,0474978 que lhe corresponde nas partes comuns e no terreno constituído pela integralidade do lote nº01, quadra nº101, da planta de loteamento do citado bairro, com área de 615,00m², com as seguintes medidas e confrontações: 30,00 metros de frente para a Rua Castro Alves; 30,00 metros nos fundos com o lote nº11; 20,50 metros pela direita com o lote nº02; e 20,50 metros pela esquerda com a Rua Marechal Deodoro. Imóvel com **MATRÍCULA Nº 76.221**, registrado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de

Governador Valadares. O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local sob a inscrição nº 06.007.0204.018, de propriedade do executado, contendo: Uma sala, uma copa, uma cozinha, uma varanda, dois quartos, uma despensa, um banheiro social e uma área de serviço. Avaliado em R\$800.000,00 (oitocentos mil reais) - no dia 28 de janeiro de 2026. **Lance mínimo em primeiro leilão da avaliação atualizada: R\$ 828.065,76** (oitocentos e vinte e oito mil e setenta e cinco reais e setenta e seis centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 75% da avaliação atualizada: R\$ 621.049,32** (seiscentos e vinte e um mil e quarenta e nove reais e trinta e dois centavos).

BEM 003: Loja comercial de nº 1, localizada no pavimento térreo, integrante do Edifício Coelho Martins, com entrada pela Rua Marechal Deodoro, nº 907, **MATRÍCULA 76.204** do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Governador Valadares, com área de 75,11 m², em bom estado de conservação. Avaliado em R\$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais) - no dia 28 de janeiro de 2026. **Lance mínimo em primeiro leilão da avaliação atualizada: R\$ 486.488,63** (quatrocentos e oitenta e seis mil quatrocentos e oitenta e oito reais e sessenta e três centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 75% da avaliação atualizada: R\$ 364.866,47** (trezentos e sessenta e quatro mil oitocentos e sessenta e seis reais e quarenta e sete centavos).

BEM 004: Loja comercial de nº 2, localizada no pavimento térreo, integrante do Edifício Coelho Martins, com entrada pela Rua Marechal Deodoro, nº 901, **MATRÍCULA 76.205** do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Governador Valadares, com área de 47,12 m², em bom estado de conservação. Avaliado em R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais) - no dia 28 de janeiro de 2026. **Lance mínimo em primeiro leilão da avaliação atualizada: R\$ 186.314,80** (cento e oitenta e seis mil trezentos e quatorze reais e oitenta centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 75% da avaliação atualizada: R\$139.736,10** (cento e trinta e nove mil setecentos e trinta e seis reais e dez centavos).

BEM 005: Loja comercial de nº 4, localizada no pavimento térreo, integrante do Edifício Coelho Martins, com entrada pela Rua Castro Alves, nº 302, **MATRÍCULA 76.207** do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Governador Valadares, com área de 39,74 m², em bom estado de conservação. Avaliado em R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais) - no dia 28 de janeiro de 2026. **Lance mínimo em primeiro leilão da avaliação atualizada: R\$ 165.613,15** (cento e sessenta e cinco mil seiscentos e treze reais e quinze centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 75% da avaliação atualizada: R\$124.209,86** (cento e vinte e quatro mil duzentos e nove reais e oitenta e seis centavos).

BEM 006: Apartamento residencial de nº 802, no Edifício Coelho Martins, com entrada pela Rua Castro Alves, nº 306, **MATRÍCULA 76.224** do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Governador Valadares, com área de 220,95 m², em bom estado de conservação. Avaliado em R\$860.000,00 (oitocentos e sessenta mil reais) - no dia 28 de janeiro de 2026. **Lance mínimo em primeiro leilão da avaliação atualizada: R\$ 890.170,69** (oitocentos e noventa mil cento e setenta reais e sessenta e nove centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 75% da avaliação atualizada: R\$ 667.628,01** (seiscentos e sessenta e sete mil seiscentos e vinte e oito reais e um centavo).

3. ÔNUS:

- 3.1. Não constam ônus nas matrículas dos imóveis – Consultar matrículas atualizadas.
- 3.2. Eventuais débitos de IPTU poderão ser sub-rogados no preço da arrematação conforme Art. 130 do CTN – Lei 5172/66. As dívidas condominiais possuem caráter *propter rem*.
- 3.3. Compete ao arrematante diligenciar pela regularização do bem junto aos órgãos responsáveis por tais ônus.
- 3.4. Caso as benfeitorias informadas no auto de avaliação não estejam averbadas na matrícula do imóvel, caberá ao arrematante sua regularização.

4. ENDEREÇO DE VISITAÇÃO:

- 4.1. A visita dos bens deverá ocorrer antes do leilão nos endereços descritos no item 2. As fotos divulgadas no site são ilustrativas. Toda e qualquer decisão de compra não deve se basear nas fotos divulgadas, mas sim, na realização de visita presencial ao bem.

5. FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

5.1. Será considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o lance mínimo.

5.2. **LANCE À VISTA:** A arrematação à vista deverá ser paga por meio de guia judicial, no prazo de 24 horas, contadas da data do leilão. Alternativamente será considerado lance a vista, o pagamento por meio de depósito judicial de 25% do valor da arrematação em 24 horas e os 75% restante no prazo de 15 dias, sujeito a caução a critério do juiz competente.

5.3. **LANCE PARCELADO:** O lance parcelado deve ser feito no momento da oferta no próprio site. A entrada de 25% da arrematação parcelada deverá ser paga por meio de guia de depósito judicial no prazo de 24 horas e o valor remanescente em até 30 (trinta) parcelas, vencíveis a cada 30 dias a partir da data da arrematação (art. 895, §1º da Lei 13.105/2015).

5.4. As parcelas serão atualizadas, mensalmente, desde a data da arrematação, conforme indexador de correção monetária. O pagamento das parcelas não está condicionado à homologação da arrematação, posse e/ou entrega do bem. Caso haja determinação judicial, o imóvel ficará garantido por hipoteca até o pagamento integral e, em caso de bens móveis, sujeito à caução.

5.5. **O envio da guia é mera cortesia ao arrematante.**

5.6. O arrematante deverá em até 24 horas enviar os comprovantes para o leiloeiro, pelo e-mail bessaleiloes@gmail.com ou pelo WhatsApp (33)988527310. No contato via WhatsApp, deverá informar seu nome completo, para que os documentos sejam devidamente juntados aos autos do processo.

6. INADIMPLÊNCIA:

6.1. O arrematante deverá cumprir os prazos e condições do item 5. Caso o arrematante não honre com o valor do lance no prazo e condições previstas, o lance será considerado inválido, ficando o arrematante sujeito às penalidades previstas em lei e edital.

6.2. No caso de inadimplência serão chamados sucessivamente os demais ofertantes, em ordem decrescente de lances.

6.3. Em caso de inadimplência ou desistência, caberá ao arrematante a multa de 20% (vinte por cento) sobre o lance ofertado, em favor da execução, e 5% (cinco por cento) sobre o lance ofertado a título de comissão do leiloeiro.

6.4. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, conforme o art. 895 e seus parágrafos da Lei 13.105/2015.

6.5. A comissão do leiloeiro será devida integralmente, mesmo no caso de inadimplemento, conforme jurisprudência consolidada e o disposto neste edital.

6.6. Ainda, no caso de inadimplemento ou desistência da arrematação, por qualquer motivo, exceto os previstos em lei, o arrematante não terá direito à devolução da comissão do Leiloeiro. Na hipótese de não pagamento da comissão, mesmo que aproveitado o lance subsequente, o Leiloeiro poderá promover a execução do valor devido nos próprios autos, ou ainda, levar o título (auto de arrematação) a protesto perante o Cartório competente.

7. LANCES PELA INTERNET:

7.1. O interessado deverá efetuar cadastro no site, previamente ao leilão, e se habilitar para participação conforme as diretrizes solicitadas.

7.2. No ato do cadastramento, o usuário do site concorda com os termos de uso da plataforma, não podendo posteriormente alegar desconhecimento. A simples participação no leilão implica a declaração tácita de pleno conhecimento e aceitação das condições estipuladas no presente edital.

7.3. A assinatura do leiloeiro na certidão positiva suprirá a assinatura do arrematante prevista no auto de arrematação, conforme concordância anterior aos termos de uso do site.

7.4. Os dados fornecidos no ato do cadastro são protegidos conforme Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e criptografados.

7.5. Não é permitido que usuário do site compartilhe dados de *login* e senha com terceiros e será de total responsabilidade do usuário quaisquer lances ofertados utilizando seus dados.

7.6. O leiloeiro não se responsabilizará por quaisquer ocorrências e falhas em equipamentos, tais como, quedas ou falhas no sistema de conexão de internet, energia, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências. O usuário assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

7.7. Em caso de impossibilidade de participação online por quaisquer motivos, a equipe técnica estará à disposição para suporte físico no seguinte endereço: Rua Prudente de Moraes, n.º 444, Bairro Centro, Governador Valadares/MG, mediante agendamento através do telefone (33)98852-7310.

7.8. Uma vez aprovado o cadastro na plataforma do Leiloeiro, o usuário é responsável pela sua administração e por todas as ofertas registradas em seu login, estando ciente de que os lances ofertados não poderão ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, haja vista serem irrevogáveis e irretratáveis.

7.9. Poderá o Leiloeiro Oficial alterar a ordem dos lotes leiloados, não ficando sujeita a sequência contida no Edital.

7.10. A oferta de lances implica no aceite do ofertante ao presente edital. Em nenhuma hipótese serão aceitas alegações de desconhecimento das cláusulas e condições deste Edital para eximirem-se das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do artigo 358 do Código Penal Brasileiro.

8. TAXA DE LEILÃO: Em caso de arrematação, 5% sobre o valor da arrematação. Em caso de adjudicação, 2% sobre o valor atualizado da avaliação, a ser paga pelo adjudicante. Em caso de remição, acordo, ou suspensão da execução após intimação do Leiloeiro ora nomeado, será devido 2% sobre o valor atualizado da avaliação, a ser pago pelo executado e/ou exequente. Na hipótese do bem ser arrematado, pelo exequente, será devida a comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação. A comissão deverá ser integralmente paga no ato da arrematação, adjudicação, remição ou acordo, mediante depósito em conta do leiloeiro, *pix* ou boleto bancário.

9. INFORMAÇÕES: Através da plataforma eletrônica www.bessaleiloes.com.br, pelo e-mail bessaleiloes@gmail.com, pelo telefone e WhatsApp (33)98852-7310.

CONDIÇÕES GERAIS: Estão sujeitos à análise do juízo a homologação do lance, bem como a posterior expedição da carta de arrematação, da ordem de entrega e/ou do mandado de imissão na posse. Ficará a cargo do arrematante, quando intimado pelo juízo, o pagamento das custas para expedição da Carta de Arrematação e Mandado de Imissão na Posse. Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia, não incidindo o Código de Defesa do Consumidor sobre a alienação efetivada. Caberá ao arrematante tomar as providências quanto a expedição da carta de arrematação bem como arcar com as providências de registro e imissão na posse/ordem de entrega. O Leiloeiro não é responsável pela expedição da Carta/Auto de Arrematação e determinação de retirada de eventuais ônus, visto que é de competência exclusiva do Poder Judiciário tais atribuições, cabendo ao arrematante diligenciar para que sejam efetivadas. O arrematante fica ciente que deverá arcar com os custos de anotação, registro, hipoteca, eventual regularização bem como eventuais custos para os procedimentos citados, se houver.

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. Requerente: CARLOS MARTINS COELHO. Advogado do autor: RODRIGO RUBEM BOCCOLINI - OAB MG116217 e ADRUALDO MONTE ALTO NETO - OAB MG117626. Requeridos: CLOVIS MARTINS COELHO, CLEIR FERREIRA DE SOUZA COELHO. Advogados dos réus: VALERIA RAMOS ESTEVES DE OLIVEIRA - OAB MG46178, VALEWSKA RAMOS ESTEVES DUARTE - OAB MG78993.

O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site www.bessaleiloes.com.br, conforme o disposto no art. 887, § 2º, do CPC. Caso o exequente e/ou executado não sejam notificados, cientificados e/ou intimados, por qualquer razão, das datas dos leilões, valerá o presente como edital de intimação de leilão conforme art. 889 § único do CPC. O Leiloeiro Público Oficial não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, auxiliar do juízo. Ficando eximido de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos ocultos que possam existir, relativamente aos bens alienados, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está conforme a resolução n.º 236 de 13/07/2016 do CNJ.

11 de agosto de 2026

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL