

EDITAL DE LEILÃO DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE UBERABA/MG

PROCESSO Nº: 0104024-59.2012.8.13.0701

EXEQUENTE: CRISTINA BEATRIZ MOURA VASQUES CHAMPS.

EXECUTADOS: ALBERTO SOUSA MACHADO E ELCIONE PAULINA SOUTO DA SILVA.

LEILÃO NA MODALIDADE ELETRÔNICA

A Leiloeira Pública Oficial **PÂMELA DE SOUZA ALVES**, matriculada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais – JUCEMG sob o nº **1165**, devidamente nomeada por este Juízo, FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, especialmente aos executados, coproprietários, cônjuges, credores hipotecários, credores fiduciários e demais interessados previstos no art. 889 do Código de Processo Civil, que realizará a alienação judicial do bem penhorado nos presentes autos, exclusivamente na modalidade eletrônica, por intermédio do sítio eletrônico www.pamelaleiloeira.com.br, observadas as condições estabelecidas neste edital, na decisão judicial e na legislação aplicável.

1º LEILÃO: início a partir da inserção do presente Edital no site oficial da Leiloeira, com encerramento no dia 24/08/2026, às 10h40min.

2º LEILÃO: no dia 24/08/2026, às 11h00min, inicia-se o encerramento do segundo leilão.

LANCE MÍNIMO: No 1º leilão será aceito o maior lance, com valor igual ao da avaliação do bem. No 2º leilão serão aceitos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão judicial.

Se não houver expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. O leilão será realizado nas datas acima mencionadas.

Não havendo arrematantes, ficam desde já designados novos leilões para as seguintes datas:

1º leilão: 24/09/2026, às 10h40min, e 2º leilão: 24/09/2026, às 11h00min;

1º leilão: 26/10/2026, às 10h40min, e 2º leilão: 26/10/2026, às 11h00min;

1º leilão: 24/11/2026, às 10h40min, e 2º leilão: 24/11/2026, às 11h00min;

1º leilão: 10/12/2026, às 10h40min, e 2º leilão: 24/12/2026, às 11h00min;

1º leilão: 25/01/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 25/01/2027, às 11h00min;

1º leilão: 24/02/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 24/02/2027, às 11h00min;

1º leilão: 24/03/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 24/03/2027, às 11h00min;

1º leilão: 26/04/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 26/04/2027, às 11h00min.

Todos os leilões serão realizados exclusivamente por meio da plataforma eletrônica www.pamelaleiloeira.com.br.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

LOTE 1: Uma casa residencial, situada na **Rua Império, nº 30**, na **Vila Silva Campos**, Município de **Uberaba/MG**, com **98,00 m² (noventa e oito metros quadrados) de área construída**, composta por abrigo, sala, **03 (três) quartos**, hall, banheiro (BWC) e cozinha, possuindo ainda área de serviço coberta, lavanderia, despensa com prateleiras em ardósia, piso em taco nos quartos, banheiro azulejado até o teto com box em granito, cozinha e sala com piso em cerâmica, porta de vidro para a garagem, grades de proteção, portão metálico e cobertura em laje, encontrando-se em **regular estado de conservação**.

O respectivo terreno é constituído pelo **Lote nº 06 da Quadra 01**, medindo **10,00 (dez) metros de frente por 30,00 (trinta) metros de profundidade**, confrontando pela frente com a **Rua Império**, pelo lado esquerdo com os **Lotes 04 e 05**, pelo lado direito com o **Lote 07** e pelos fundos com o **Lote 12**, matriculado sob o nº **31.655** no **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Uberaba/MG**, com todas as averbações e ônus constantes da respectiva matrícula.

AVALIAÇÃO: R\$ 287.000,00 (duzentos e oitenta e sete mil reais).

LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 287.000,00 (duzentos e oitenta e sete mil reais).

LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO (50% DA AVALIAÇÃO): R\$ 143.500,00 (cento e quarenta e três mil e quinhentos reais).

DEPOSITÁRIOS: ALBERTO SOUSA MACHADO e ELCIONE PAULINA SOUTO DA SILVA, na qualidade de executados e depositários do bem.

VISITAÇÃO: O imóvel poderá ser visitado no próprio local onde se encontra, situado na **Rua Império, nº 30, Vila Silva Campos, Uberaba/MG**, mediante prévio agendamento com a Leiloeira Oficial, por meio do telefone/WhatsApp **(32) 99834-5630**, ou pelos canais de atendimento disponíveis no sítio eletrônico www.pamelaleiloeira.com.br.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Será considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o lance mínimo fixado neste edital, independentemente da modalidade de pagamento escolhida pelo arrematante.

a) **PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento da arrematação poderá ser efetuado: (i) integralmente, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, mediante depósito judicial; ou (ii) no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, hipótese em que o arrematante deverá recolher, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, a título de caução, o equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, mediante depósito judicial, devendo o saldo remanescente correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) ser integralmente quitado até o término do prazo de 15 (quinze) dias úteis, também mediante depósito judicial.

Na hipótese de opção pelo pagamento no prazo de 15 (quinze) dias úteis, o não recolhimento do saldo remanescente implicará a perda integral da caução em favor do exequente, nos termos do art. 897 do Código de Processo Civil.

b) **PAGAMENTO PARCELADO:** Nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, o licitante poderá apresentar proposta para pagamento parcelado, devendo efetuar, no prazo de 24 (vinte e quatro)

horas contadas da arrematação, o depósito judicial correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, quitando o saldo remanescente em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, com vencimento da primeira parcela 30 (trinta) dias após a data da arrematação e das demais em igual periodicidade.

Independentemente da modalidade de pagamento escolhida, o arrematante deverá encaminhar à Leiloeira Oficial o comprovante do depósito judicial, no mesmo prazo previsto para o pagamento, por meio do e-mail pamelaalvesleiloeira@gmail.com.

As parcelas serão atualizadas monetariamente, desde a data da arrematação, pela Tabela de Atualização Monetária da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, devendo o pagamento ser realizado mediante guia de depósito judicial vinculada aos presentes autos.

É de exclusiva responsabilidade do arrematante a emissão das respectivas guias de depósito judicial no portal do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, bem como o cálculo da atualização monetária de cada parcela e a juntada dos respectivos comprovantes de pagamento aos autos.

Caso o vencimento de qualquer parcela recaia em sábado, domingo ou feriado, considerar-se-á automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente.

Tratando-se de arrematação de bem imóvel mediante pagamento parcelado, a arrematação será garantida por hipoteca judicial incidente sobre o próprio imóvel, nos termos do art. 895, § 1º, do Código de Processo Civil.

Na hipótese de inadimplemento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela vencida com as parcelas vincendas, conforme disposto no art. 895, § 4º, do Código de Processo Civil.

Ocorrendo inadimplemento, poderá o exequente optar entre requerer a resolução da arrematação ou promover a execução do saldo devedor. Optando pela execução, considerar-se-ão antecipadamente vencidas todas as parcelas vincendas, incidindo, além da multa legal, custas processuais, honorários advocatícios e demais encargos previstos na legislação vigente, sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.

LANCES PELA INTERNET: Os interessados em participar do leilão eletrônico poderão ofertar lances exclusivamente por meio da plataforma eletrônica www.pamelaleiloeira.com.br, devendo, previamente, realizar o cadastro no referido sítio eletrônico e observar integralmente as condições de uso, regras de participação, habilitação e funcionamento do sistema.

O cadastramento, a habilitação e a oferta de lances importam na plena aceitação de todas as condições estabelecidas neste edital, bem como das normas constantes da plataforma eletrônica, não podendo o interessado, posteriormente, alegar desconhecimento de quaisquer de suas disposições.

Os lances ofertados pela internet terão a mesma validade e eficácia dos lances presenciais, produzindo todos os efeitos legais, observadas as condições previstas neste edital e na legislação aplicável.

TAXA DE LEILÃO: Em caso de arrematação, será devida ao Leiloeiro Oficial comissão correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, de responsabilidade do arrematante, ainda que o próprio credor seja o adquirente. Na hipótese de apresentação de proposta para aquisição parcelada, será igualmente devida comissão de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da proposta, a ser suportada pelo proponente.

Será ainda devida ao Leiloeiro Oficial remuneração correspondente a **2% (dois por cento)** do valor da avaliação do bem, de responsabilidade do exequente, na hipótese de extinção do processo por adjudicação tardia, remição, acordo ou transação celebrada entre as partes, conforme determinado na decisão judicial.

INFORMAÇÕES: Quaisquer esclarecimentos poderão ser obtidos com a Leiloeira Oficial pelo e-mail pamelaalvesleiloeira@gmail.com, por meio do site www.pamelaleiloeira.com.br, ou pelo telefone/WhatsApp **(32) 99834-5630**.

ÔNUS: Conforme consta da **Matrícula nº 31.655 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberaba/MG**, sobre o imóvel incidem os seguintes gravames:

a) R.2/31.655 – Registro de **PENHORA**, efetuado em 23/03/2016, decorrente da Ação de Despejo por Falta de Pagamento c/c Cobrança proposta por **Cristina Beatriz Moura Vasques Champs** em face de **Alberto Sousa Machado e Elcione Paulina Souto da Silva**, objeto dos presentes autos.

b) AV.3/31.655 – Averbação de **INDISPONIBILIDADE** do patrimônio imobiliário de **Alberto Sousa Machado**, determinada pela **2ª Vara do Trabalho de Uberaba/MG**, conforme Ordem de Indisponibilidade lançada em 15/10/2024.

Os gravames acima encontram-se devidamente registrados na matrícula do imóvel, competindo aos interessados verificar previamente, junto ao Cartório de Registro de Imóveis e aos órgãos competentes, a existência de outros ônus, ações, gravames, restrições administrativas, fiscais, ambientais ou judiciais eventualmente incidentes sobre o bem.

A alienação judicial observará o disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, nos arts. 908 e seguintes do Código de Processo Civil e demais normas aplicáveis, competindo ao Juízo da execução deliberar acerca da sub-rogação, cancelamento ou baixa dos gravames existentes, na forma da legislação vigente.

DÍVIDAS: O arrematante assumirá a responsabilidade pelos débitos e obrigações que incidam sobre o bem arrematado, ressalvados aqueles que, por expressa disposição legal ou por determinação judicial, sub-roguem-se no preço da arrematação.

Os débitos de natureza tributária observarão o disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, sub-rogando-se no preço da arrematação, quando cabível.

Os débitos condominiais, por possuírem natureza **propter rem**, sub-rogam-se igualmente no preço da arrematação, na forma da legislação e da jurisprudência aplicáveis.

Na hipótese de adjudicação, competirá ao adjudicante assumir integralmente os débitos e obrigações incidentes sobre o imóvel, salvo disposição judicial em sentido diverso.

Caberá exclusivamente aos interessados verificar, antes da realização do leilão, a existência de débitos tributários, fiscais, condominiais, ambientais, administrativos, taxas, contribuições, ações reais ou pessoais reipersecutórias, bem como quaisquer outros ônus, gravames, averbações ou restrições incidentes sobre o imóvel, inclusive mediante consulta à matrícula atualizada perante o Cartório de Registro de Imóveis competente e aos órgãos públicos responsáveis, não podendo alegar desconhecimento após a arrematação.

Eventuais despesas relativas à regularização registral, averbações, cancelamento de gravames, emolumentos cartorários, tributos incidentes sobre a transmissão da propriedade e demais encargos decorrentes da transferência do imóvel serão suportadas pelo arrematante, observadas as exceções previstas em lei e na decisão judicial.

ONDIÇÕES GERAIS: Aperfeiçoada a arrematação, será lavrada a respectiva Ata de Arrematação e expedida, conforme o caso, a Carta de Arrematação, Ordem de Entrega ou Mandado de Imissão na Posse.

Os bens serão alienados no estado de conservação, uso e ocupação em que se encontram, sem qualquer garantia, constituindo ônus exclusivo do interessado verificar previamente suas características, estado físico, documentação, localização, destinação, eventuais restrições, ocupação e demais condições antes da realização do leilão, não sendo aceitas reclamações posteriores.

A venda dos bens imóveis será realizada **ad corpus**, sendo meramente enunciativas as referências a áreas, dimensões, confrontações e demais características constantes deste edital ou da matrícula.

Na hipótese de arrematação ou adjudicação de bem móvel, todas as despesas relativas à retirada, carregamento, transporte, desmontagem, guarda, seguro, regularização e transferência correrão exclusivamente por conta do arrematante.

Na hipótese de arrematação ou adjudicação de bem imóvel, competirá exclusivamente ao arrematante promover, às suas expensas, eventual desocupação do imóvel, regularização documental, averbações, registros, retificações, licenciamentos e quaisquer outras providências administrativas ou judiciais eventualmente necessárias.

Todas as despesas decorrentes da arrematação, inclusive custas para expedição da Carta de Arrematação, registro imobiliário, ITBI, emolumentos cartorários, tributos incidentes sobre a transmissão da propriedade, taxas, impostos, contribuições e demais encargos relacionados à transferência do bem serão suportadas exclusivamente pelo arrematante.

Em caso de desistência injustificada da arrematação, o arrematante ficará sujeito ao pagamento de multa correspondente a **20% (vinte por cento)** sobre o valor da arrematação, além da comissão devida ao Leiloeiro Oficial, sem prejuízo das demais penalidades previstas na legislação vigente, facultando-se ao Leiloeiro realizar a venda ao licitante subsequente, observada a ordem de classificação dos lances.

A Leiloeira Oficial fica dispensada da leitura integral deste edital durante a realização do leilão, presumindo-se seu pleno conhecimento por todos os interessados.

Ficam, desde já, intimados os executados, coproprietários, cônjuges, credores hipotecários, credores fiduciários, usufrutuários, ocupantes e demais interessados previstos no art. 889 do Código de Processo Civil, inclusive quanto às datas dos leilões remarcados previstas neste edital, caso não haja arrematação nas datas inicialmente designadas.

Caso qualquer das partes não seja localizada para intimação pessoal, ou tratando-se de executado revel sem advogado constituído, considerar-se-á válida a intimação por meio do presente edital, na forma do art. 889, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

O Leiloeiro Oficial atua exclusivamente como auxiliar da Justiça e mandatário judicial, não se equiparando à condição de fornecedor, comerciante ou intermediário, razão pela qual não responde por vícios aparentes ou ocultos, qualidade, funcionamento, estado de conservação, evicção, defeitos, reembolsos, indenizações, trocas, consertos ou quaisquer outras obrigações relativas ao bem alienado, nos termos do art. 663 do Código Civil.

Os casos omissos serão resolvidos pelo Juízo da execução, observadas as disposições do Código de Processo Civil, da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e da legislação aplicável.

O presente edital foi elaborado em conformidade com os arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, com a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e com a decisão proferida nos presentes autos.

Uberaba/MG, 25 de junho de 2026.

JUIZ DE DIREITO