

EDITAL DE 1º E 2º LEILÕES E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL
4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE UBERABA/MG

PROCESSO Nº: 5013139-69.2016.8.13.0701

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

EXEQUENTES: JAGUARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CONDOMÍNIO DO SHOPPING CENTER UBERABA e ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS DO SHOPPING CENTER UBERABA

EXECUTADOS: AVILA'S STORE CONFECÇÕES LTDA. - ME, ADRIANA BEATRIZ SILVA DE ÁVILA e LÚCIO RICARDO DE ÁVILA

LEILÃO NA MODALIDADE EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICA

PAMELA DE SOUZA ALVES, Leiloeira Pública Oficial, matriculada na JUCEMG sob o nº 1165, nomeada pelo Juízo por meio do Sistema Auxiliares da Justiça - AJ/TJMG, nomeação nº 20260200101480, em cumprimento à decisão de ID 10731859931, FAZ SABER a todos os interessados e, especialmente, às partes, coproprietários, meeira, credores e demais pessoas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, que promoverá a alienação judicial dos bens abaixo descritos, em um único procedimento de leilão eletrônico, ofertados em LOTES AUTÔNOMOS, observadas as condições constantes deste edital, da decisão judicial e da legislação aplicável.

1º LEILÃO: início a partir da inserção do presente Edital no site oficial da Leiloeira, com encerramento no dia 21/10/2026, às 10h40min.

2º LEILÃO: no dia 21/10/2026, às 11h00min, inicia-se o encerramento do segundo leilão.

Não havendo arrematação de um ou de ambos os lotes, ficam desde já designados, para o lote não arrematado, novos 1º e 2º leilões nas seguintes datas e horários:

1º leilão: 18/11/2026, às 10h40min, e 2º leilão: 18/11/2026, às 11h00min;

1º leilão: 16/12/2026, às 10h40min, e 2º leilão: 16/12/2026, às 11h00min;

1º leilão: 27/01/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 27/01/2027, às 11h00min;

1º leilão: 17/02/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 17/02/2027, às 11h00min;

1º leilão: 17/03/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 17/03/2027, às 11h00min;

1º leilão: 14/04/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 14/04/2027, às 11h00min;

1º leilão: 19/05/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 19/05/2027, às 11h00min;

1º leilão: 16/06/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 16/06/2027, às 11h00min;

1º leilão: 21/07/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 21/07/2027, às 11h00min;

1º leilão: 18/08/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 18/08/2027, às 11h00min;

1º leilão: 15/09/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 15/09/2027, às 11h00min;

1º leilão: 20/10/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 20/10/2027, às 11h00min;

1º leilão: 17/11/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 17/11/2027, às 11h00min;

1º leilão: 15/12/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 15/12/2027, às 11h00min;

1º leilão: 26/01/2028, às 10h40min, e 2º leilão: 26/01/2028, às 11h00min;

1º leilão: 16/02/2028, às 10h40min, e 2º leilão: 16/02/2028, às 11h00min;

1º leilão: 15/03/2028, às 10h40min, e 2º leilão: 15/03/2028, às 11h00min;

1º leilão: 19/04/2028, às 10h40min, e 2º leilão: 19/04/2028, às 11h00min;

LANCE MÍNIMO: no 1º leilão será aceito lance igual ou superior ao valor da avaliação de cada lote. No 2º leilão, o preço mínimo será de 50% (cinquenta por cento) da avaliação, ressalvada, quanto ao Lote 02, a proteção da quota-parte dos coproprietários alheios à execução prevista no art. 843, § 2º, do CPC, conforme expressamente determinado na decisão de ID 10731859931.

Se não houver expediente forense na data designada, o respectivo leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, nos mesmos horários e pela mesma plataforma eletrônica.

MODALIDADE ELETRÔNICA: todos os leilões serão realizados exclusivamente pela plataforma www.pamelaleiloeira.com.br, mediante cadastramento prévio e aceitação das regras do portal.

DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO DOS BENS

LOTE 01 - MATRÍCULA Nº 15.975 DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERABA/MG

Uma casa residencial situada na Rua Visconde do Rio Branco, nº 859, residência 5, assobradada, integrante do CONDOMÍNIO CONJUNTO SANTA BEATRIZ, composta por dois pavimentos. PAVIMENTO TÉRREO: abrigo, living e estar, cozinha, lavabo, cômodo para despejo e escada de acesso ao pavimento superior. PAVIMENTO SUPERIOR: 03 (três) quartos, banheiro e hall de circulação. Possui área privativa de 95,569 m², área comum de 4,575 m² e área total de 100,144 m², conforme matrícula e Auto de Avaliação de ID 10559246648.

Segundo o Auto de Avaliação, não foi possível visualizar o interior do imóvel, pois se encontrava fechado. O Oficial de Justiça registrou tratar-se de imóvel bastante antigo, com pintura gasta e sinais de infiltração. As referências ao estado de conservação reproduzem o Auto de Avaliação e não constituem garantia do Juízo ou da Leiloeira.

ÔNUS: consta penhora determinada nos presentes autos.

AValiação: R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais), conforme Auto de Avaliação realizado em 26/09/2025 e juntado sob o ID 10559246648.

LANCE MÍNIMO NO 1º LEILÃO: R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais).

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 92.500,00 (noventa e dois mil e quinhentos reais), correspondente a 50% da avaliação.

DEPOSITÁRIA: ADRIANA BEATRIZ SILVA DE ÁVILA, na forma do termo de penhora constante dos autos.

LOCAL DO BEM: Rua Visconde do Rio Branco, nº 859, residência 5, Condomínio Conjunto Santa Beatriz, Uberaba/MG.

LOTE 02 - MATRÍCULA Nº 70.392 DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERABA/MG

A TOTALIDADE de um imóvel situado nesta cidade, no "Condomínio de Garagem Luciana II", à Rua Teixeira de Freitas, nº 752, constituído por um box de garagem designado pelo nº 29, com área privativa de 15,5944 m², área de uso comum de 0,294688 m² e área total de 15,889088 m², correspondendo no terreno e nas demais partes e coisas de propriedade e uso comuns à fração ideal de 34.483 milionésimos, conforme matrícula nº 70.392 e Auto de Avaliação de ID 10566708704.

O Oficial de Justiça certificou que o box nº 29 integra o conjunto de garagem relacionado ao Edifício Luciana. A alienação recairá sobre a TOTALIDADE do imóvel, conforme determinação expressa do Juízo, embora a penhora tenha alcançado a fração ideal de 1/8 pertencente ao executado Lúcio Ricardo de Ávila.

FRAÇÃO PENHORADA: 1/8 pertencente ao executado LÚCIO RICARDO DE ÁVILA. Por se tratar de bem indivisível, a decisão de ID 10731859931 determinou a alienação da totalidade do imóvel, ficando resguardada aos coproprietários alheios à execução a quota-parte correspondente a 7/8 do valor da avaliação, nos termos do art. 843 do CPC.

AValiação DA TOTALIDADE DO IMÓVEL: R\$ 60.250,00 (sessenta mil, duzentos e cinquenta reais), conforme Auto de Avaliação de 17/10/2025, juntado sob o ID 10566708704.

LANCE MÍNIMO NO 1º LEILÃO: R\$ 60.250,00 (sessenta mil, duzentos e cinquenta reais).

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 52.718,75 (cinquenta e dois mil, setecentos e dezoito reais e setenta e cinco centavos), correspondente ao valor mínimo necessário para resguardar os 7/8 pertencentes aos coproprietários alheios à execução, calculados sobre a avaliação, nos termos do art. 843, § 2º, do CPC e da decisão judicial.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: os coproprietários terão preferência na arrematação em igualdade de condições, na forma do art. 843, § 1º, do CPC.

DEPOSITÁRIO: LÚCIO RICARDO DE ÁVILA, na forma do termo de penhora constante dos autos.

LOCAL DO BEM: Rua Teixeira de Freitas, nº 752, box de garagem nº 29, Condomínio de Garagem Luciana II, Uberaba/MG.

ÔNUS: consta na Av.4-70.392 indisponibilidade do patrimônio imobiliário e dos direitos sobre imóveis de LÚCIO RICARDO DE ÁVILA, decorrente de ordem da 3ª Vara da Justiça Federal, Subseção Judiciária de Uberlândia/MG, Processo nº 1009779-04.2018.4.01.3803.

VISITAÇÃO

A visitação deverá ser previamente agendada com a Leiloeira pelos canais informados neste edital, ficando o acesso condicionado à disponibilidade dos depositários e às condições de ocupação dos imóveis. A vistoria será visual e os bens serão alienados no estado de conservação, uso e ocupação em que se encontrarem, cabendo aos interessados formar sua própria convicção antes de ofertar lances.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Será considerado vencedor o maior lance válido ofertado, observado o preço mínimo aplicável a cada lote, independentemente da modalidade de pagamento escolhida, ressalvadas as regras legais de preferência e de proposta parcelada.

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, devendo o saldo remanescente de 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 sujeitará o arrematante às consequências legais, inclusive aquelas previstas no art. 897 do Código de Processo Civil, sem prejuízo de deliberação do Juízo.

b) PAGAMENTO PARCELADO: nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, o interessado poderá apresentar proposta escrita para aquisição parcelada até o início do respectivo leilão, observando o preço

mínimo da etapa. A proposta deverá prever pagamento de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) à vista e o saldo em até 30 (trinta) parcelas mensais, com correção monetária, ficando a arrematação de bem imóvel garantida por hipoteca judicial sobre o próprio bem.

A proposta parcelada não suspende o leilão. A proposta de pagamento à vista prevalecerá sobre as propostas parceladas; havendo mais de uma proposta parcelada, serão observados os critérios do art. 895, § 8º, do CPC. No inadimplemento de qualquer prestação, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, na forma do art. 895, § 4º, do CPC.

Independentemente da modalidade de pagamento, o arrematante deverá encaminhar à Leiloeira o comprovante do depósito judicial no prazo correspondente, pelo e-mail pamelaalvesleiloeira@gmail.com.

LANCES PELA INTERNET E CADASTRAMENTO

Os interessados deverão cadastrar-se previamente no site www.pamelaleiloeira.com.br, encaminhar os documentos exigidos e obter a liberação para ofertar lances. O cadastramento, a habilitação e a oferta de lances implicam ciência e aceitação integral deste edital e das regras operacionais da plataforma. Os lances são irrevogáveis e irretroatáveis, ressalvadas as hipóteses legais.

COMISSÃO DA LEILOEIRA

Em caso de arrematação, será devida à Leiloeira comissão correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, de responsabilidade do arrematante. A comissão não integra o preço do bem e deverá ser paga à vista, ainda que o preço da arrematação seja parcelado.

Na hipótese de adjudicação, remição, acordo ou transação, será devida à Leiloeira remuneração correspondente a 2% (dois por cento) do valor da avaliação do bem, independentemente de previsão específica na decisão judicial.

ÔNUS, DÉVIDAS E SUB-ROGAÇÃO

Os interessados deverão consultar as matrículas imobiliárias e os órgãos competentes antes da realização do leilão. Eventuais débitos tributários e condominiais, gravames, indisponibilidades, averbações e demais ônus observarão a legislação aplicável e a sub-rogação no preço, quando cabível.

No Lote 02, a quota-parte de 7/8 pertencente aos coproprietários alheios à execução será preservada sobre o produto da alienação, calculada com base no valor da avaliação, na forma do art. 843 do CPC.

CONDIÇÕES GERAIS

Não poderão oferecer lance as pessoas impedidas pelo art. 890 do Código de Processo Civil. Aperfeiçoada a arrematação, será lavrado o Auto de Arrematação e, após o cumprimento das exigências legais e judiciais, expedida a respectiva Carta de Arrematação e o competente Mandado de Imissão na Posse, quando cabível.

O arrematante será responsável pelas despesas decorrentes da transferência, registro, expedição de documentos, imissão na posse e demais providências posteriores à arrematação que não sejam legalmente sub-rogadas no preço.

A Leiloeira não está obrigada a realizar a leitura integral deste edital durante o certame. Eventual suspensão, cancelamento, substituição de datas ou alteração das condições por determinação judicial será divulgada na plataforma eletrônica e nos autos.

INTIMAÇÕES E PUBLICIDADE

Ficam intimados da alienação judicial os executados AVILA'S STORE CONFECÇÕES LTDA. - ME, ADRIANA BEATRIZ SILVA DE ÁVILA e LÚCIO RICARDO DE ÁVILA, seus procuradores, os coproprietários e a meeira constantes da matrícula nº 70.392, especialmente JOANA D'ARC GARCIA SADY E ÁVILA, SABRINA SADY GARCIA E ÁVILA, SANDRA CRISTINA DE ÁVILA e ILSEA CRISTINA DE ÁVILA, bem como os demais interessados previstos no art. 889 do Código de Processo Civil.

Caso qualquer interessado não seja encontrado para intimação pessoal ou não possua procurador constituído, a intimação considerar-se-á realizada por meio deste edital, nas hipóteses legalmente admitidas. A Secretaria deverá observar as intimações expressamente determinadas no item "h" da decisão de ID 10731859931.

A publicidade do leilão será realizada na forma do art. 887 do Código de Processo Civil e das normas aplicáveis, inclusive mediante divulgação no site oficial da Leiloeira.

INFORMAÇÕES

Site: www.pamelaleiloeira.com.br

E-mail: pamelaalvesleiloeira@gmail.com

Telefone/WhatsApp: (32) 99834-5630.

Uberaba/MG, 1º de setembro de 2026.

Juiz de Direito