

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

4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE UBERABA/MG

PROCESSO Nº: 5018788-10.2019.8.13.0701

CLASSE: [CÍVEL] LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO

AUTORES: THALES DE PAULA RODRIGUES, THAISA APARECIDA DE PAULA RODRIGUES ALVES e DONIZETE APARECIDA DE PAULA RODRIGUES

RÉS: MARIA JOSE RODRIGUES DA COSTA e TERESINHA AFONSINA ALVES FERREIRA

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 20260200111515, em cumprimento à decisão de ID 10734863738, FAZ SABER a todos os interessados e, especialmente, às partes e demais pessoas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, que promoverá a alienação judicial do imóvel abaixo descrito, na modalidade exclusivamente eletrônica, 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 30/10/2026, às 10h40min.

2º LEILÃO: no dia 30/10/2026, às 11h00min, inicia-se o encerramento do segundo leilão.

Não havendo arrematação, ficam desde já designados 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: 20/01/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 20/01/2027, 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;

LANCE MÍNIMO: no 1º leilão será aceito lance igual ou superior ao valor da avaliação do imóvel. No 2º leilão, o preço mínimo será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão de ID 10734863738.

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 DO BEM

IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 53.683 DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERABA/MG

Um imóvel situado nesta cidade de Uberaba/MG, no Alto dos Estados Unidos, à Rua Visconde do Uruguai, nº 572, constituído de uma casa construída de tijolos e madeira, coberta de telhas francesas, composta de cinco cômodos ladrilhados, sendo sala de jantar, três quartos e cozinha, sem forro, com instalações elétricas e sanitárias, e seu respectivo terreno medindo 8,50m de frente para a citada via pública, 18,50m em cada lateral e 8,50m de largura nos fundos, confrontando com Pedro Masson, sucessores de Maria Caetano Pereira e Elias Nabut, conforme descrição da matrícula nº 53.683 do Livro 2 - Registro Geral do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Uberaba/MG.

No Laudo de Avaliação de ID 10521899201, a Oficiala de Justiça consignou que o imóvel possui, segundo os cadastros municipais, duas inscrições: nº 3.11.15.02.0018.001, correspondente à casa da frente, emplacada sob o nº 556 da Rua Visconde do Uruguai, com aproximadamente 92,50 m² de área construída; e nº 3.11.15.02.0018.002, correspondente ao barracão dos fundos, emplacado sob o nº 560, com aproximadamente 40,28 m² de área construída. A casa da frente foi descrita com grandes rachaduras, pisos desgastados e, à época da diligência, sem energia elétrica e água, em estado muito precário de conservação; o barracão dos fundos foi descrito como construção muito simples, porém em condições habitáveis. O terreno foi medido no laudo em aproximadamente 158,40 m², com frente de 8,50m.

AVALIAÇÃO: R\$ 172.080,00 (cento e setenta e dois mil e oitenta reais), referente ao terreno e às construções, conforme Laudo de Avaliação realizado em 18/08/2025 e juntado sob o ID 10521899201. Nos termos da decisão de ID 10734863738, se necessária, a atualização da avaliação deverá ser feita pela tabela divulgada pela Corregedoria-Geral do TJMG.

LANCE MÍNIMO NO 1º LEILÃO: valor integral da avaliação, atualmente correspondente a R\$ 172.080,00 (cento e setenta e dois mil e oitenta reais), sem prejuízo de eventual atualização na forma determinada pelo Juízo.

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, atualmente correspondente a R\$ 86.040,00 (oitenta e seis mil e quarenta reais), sem prejuízo de eventual atualização na forma determinada pelo Juízo.

LOCAL DO BEM: Rua Visconde do Uruguai, Bairro Estados Unidos, Uberaba/MG. A matrícula descreve o

imóvel sob o nº 572; os cadastros municipais e o Laudo de Avaliação identificam a casa da frente pelo nº 556 e o barracão dos fundos pelo nº 560. Para fins de vistoria e localização física, deverão ser considerados os emplacements municipais nºs 556 e 560.

SITUAÇÃO REGISTRAL, TITULARIDADE, ÔNUS E POSSE

MATRÍCULA E ORIGEM REGISTRAL: Matrícula nº 53.683, Livro 2 - Registro Geral, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Uberaba/MG, aberta em 03/12/2001. A própria matrícula informa como título aquisitivo anterior o registro nº 33.149 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberaba/MG.

HISTÓRICO DOS ATOS REGISTRAIS CONSTANTES DA CERTIDÃO DE ID 96093225: R.1/53.683, de 03/12/2001: formal de partilha dos bens de Amália Aurora Rodrigues, atribuindo 1/2 do imóvel a Lindolfo Alves Rodrigues e 1/2 a José Maria Rodrigues; Av.2/53.683, de 21/10/2016: averbação do casamento de José Maria Rodrigues com Donizete Aparecida de Paula Rodrigues sob o regime da comunhão universal de bens; Av.3/53.683, de 21/10/2016: averbação do cadastro municipal nº 311.1502.0018.001; R.4/53.683, de 21/10/2016: formal de partilha do espólio de José Maria Rodrigues; Av.5/53.683, de 16/09/2019: averbação do casamento de Lindolfo Alves Rodrigues com Teresinha Afonsina Alves Ferreira sob o regime da comunhão universal de bens; R.6/53.683, de 16/09/2019: formal de partilha do espólio de Lindolfo Alves Rodrigues; e Av.7/53.683, de 16/09/2019: averbação do casamento de Maria José Rodrigues da Costa com Aparecido Ferreira da Costa sob o regime da comunhão universal de bens.

QUOTAS DE TITULARIDADE: da conjugação dos registros R.4 e R.6/53.683 resultam, conforme os autos, as seguintes frações sobre a totalidade do imóvel: DONIZETE APARECIDA DE PAULA RODRIGUES, 25%; THALES DE PAULA RODRIGUES, 18,75%; THAISA APARECIDA DE PAULA RODRIGUES ALVES, 18,75%; TERESINHA AFONSINA ALVES FERREIRA, 25%; e MARIA JOSE RODRIGUES DA COSTA, 12,50%. Assim, os autores reúnem 62,50% e as rés 37,50% do imóvel. A sentença transitada em julgado determinou a alienação judicial da TOTALIDADE do imóvel e a partilha do produto entre os condôminos segundo as respectivas proporções.

ÔNUS E RESTRIÇÕES REGISTRAIS: a certidão da matrícula juntada sob o ID 96093225 foi expedida em 16/09/2019 e encerra-se na Av.7/53.683. Nas seis páginas dessa certidão não constam hipoteca, usufruto, indisponibilidade, penhora ou outro ônus real até a data de sua expedição. Todavia, por se tratar de certidão de 2019, ela não comprova a inexistência de atos posteriores. O processo passou a tratar o imóvel como penhorado nos presentes autos, inclusive no despacho de ID 10593073499, e a decisão de ID 10734863738 determinou sua alienação judicial. O interessado deverá consultar certidão atualizada da matrícula antes de ofertar lance, prevalecendo os ônus e averbações nela existentes na data do certame e as determinações do Juízo.

DIREITO DE PREFERÊNCIA E PARTILHA: será observado eventual direito legal de preferência dos coproprietários em igualdade de condições, quando cabível. O produto da alienação será destinado aos condôminos nos termos do título judicial e das determinações do Juízo, sem transferência ao arrematante de controvérsias internas sobre a divisão do preço.

POSSE E OCUPAÇÃO: consta dos autos que TERESINHA AFONSINA ALVES FERREIRA exerce posse no barracão situado nos fundos do imóvel, identificado pelo nº 560. Em manifestação de ID 10704479908, as rés requereram que eventual desocupação seja objeto de decisão própria e específica, com prévia intimação das partes. A sentença que determinou a alienação foi mantida em grau recursal. O arrematante declara ciência de que a imissão na posse, desocupação e entrega material do imóvel observarão as determinações judiciais cabíveis, não havendo garantia de desocupação imediata pela Leiloeira.

VISITAÇÃO

A visitação deverá ser previamente agendada com a Leiloeira pelos canais informados neste edital, ficando o acesso condicionado às condições de acesso e ocupação do imóvel. A vistoria será visual e o bem será alienado no estado de conservação, uso e ocupação em que se encontrar, 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 à etapa do leilão e as condições fixadas pelo Juízo.

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 de 75% no prazo concedido acarretará a perda do valor da caução em favor do exequente, conforme expressamente fixado na decisão de ID 10734863738 e no art. 897 do Código de Processo Civil.

b) PAGAMENTO PARCELADO: serão admitidas propostas de aquisição do imóvel em prestações, na forma do art. 895 do Código de Processo Civil. No 1º leilão, a proposta não poderá ser inferior ao valor da avaliação; no 2º leilão, não poderá ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação. A proposta deverá observar os requisitos do art. 895 do CPC, inclusive entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento) e saldo em até 30 (trinta) parcelas mensais, ficando a aquisição 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, aplicar-se-ão as consequências previstas no 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 remuneração correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, de responsabilidade do arrematante, ainda que o próprio credor. Na aquisição mediante proposta parcelada, será devida pelo proponente remuneração de 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta, conforme decisão de ID 10734863738. A remuneração não integra o preço do bem e deverá ser paga separadamente.

No caso de extinção do processo por adjudicação tardia, remição ou transação entre as partes, será devida à Leiloeira remuneração correspondente a 2% (dois por cento) do valor da avaliação do bem, de responsabilidade do exequente, conforme decisão de ID 10734863738.

DÉBITOS, TRIBUTOS E SUB-ROGAÇÃO

Constam nos autos espelhos de cálculo do IPTU do exercício de 2025 relativos às inscrições municipais nº 3.11.15.02.0018.001 (casa da frente) e nº 3.11.15.02.0018.002 (barracão dos fundos), documentos que não equivalem a certidão atualizada de débitos. Não foi localizada, no processo disponibilizado, certidão municipal atual de débitos tributários. Eventuais débitos de IPTU, taxas, contribuições, gravames ou obrigações incidentes sobre o imóvel observarão a legislação aplicável e as determinações do Juízo, inclusive quanto à sub-rogação no preço quando cabível. Cabe ao interessado realizar as consultas atualizadas que entender necessárias antes da arrematação.

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 autores THALES DE PAULA RODRIGUES, THAISA APARECIDA DE PAULA RODRIGUES ALVES e DONIZETE APARECIDA DE PAULA RODRIGUES; as rés MARIA JOSE RODRIGUES DA COSTA e TERESINHA AFONSINA ALVES FERREIRA; seus procuradores; os respectivos cônjuges ou companheiros quando houver interesse jurídico decorrente do regime de bens; e 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, conforme decisão de ID 10734863738.

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, 10 de setembro de 2026.

Juiz de Direito