

EDITAL DE 1º E 2º LEILÕES E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL
PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

VARA DE FAMÍLIA, SUCESSÕES E AUSÊNCIA DA COMARCA DE POUSO ALEGRE/MG

PROCESSO Nº: 5000821-29.2018.8.13.0525

CLASSE: [CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE OBRIGAÇÃO DE PRESTAR ALIMENTOS

EXEQUENTE: CA. PE. DE SO.

EXECUTADO: CA. AL. DE SO.

O MM. Juiz de Direito da Vara de Família, Sucessões e Ausência da Comarca de Pouso Alegre/MG, SELMO SILVA DE SOUZA, na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem que, por intermédio do Leiloeiro Público Oficial RONALD DE FREITAS MOREIRA, matriculado na JUCEMG sob o nº 1093, será realizado LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, por meio do site www.rofremleiloes.com.br, para alienação da integralidade do imóvel matriculado sob o nº 2.053 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapira/SP, observadas as condições abaixo.

DATAS E HORÁRIOS

1º LEILÃO: encerramento em 21/10/2026 (quarta-feira), às 10h00, admitindo-se lance igual ou superior ao valor da avaliação.

2º LEILÃO: em 21/10/2026 (quarta-feira), às 10h20, caso não haja arrematação no primeiro leilão, sendo admitida a melhor proposta desde que não inferior a 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão judicial.

Na ausência de arrematação, ficam indicadas as seguintes datas para novos leilões, sempre com 1º leilão às 10h00 e 2º leilão às 10h20: 18/11/2026; 16/12/2026; 20/01/2027; 17/02/2027; 17/03/2027 e 14/04/2027.

Se não houver expediente forense na data designada ou ocorrer suspensão oficial que impeça o ato, o leilão será transferido para o primeiro dia útil subsequente, nos mesmos horários, salvo determinação judicial diversa.

BEM OBJETO DA ALIENAÇÃO

OBJETO: 100% (cem por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 2.053, Livro nº 2 - Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itapira/SP, CNM 124396.2.0002053-58.

DESCRIÇÃO REGISTRAL: um lote de terreno situado na cidade de Itapira/SP, sem benfeitorias na descrição originária da matrícula, no local denominado Jardim Raquel, sob nº 2, com área superficial de 274,50 m², medindo 10,00 m de frente para a Rua Portugal; 10,00 m nos fundos, confrontando com José de Souza; 27,45 m do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, confrontando com Maria do Carmo Gomes dos Santos; e 27,45 m do lado esquerdo, no mesmo sentido, confrontando com o lote nº 01, de propriedade de Juvenal Zancheta e Oswaldo Lazari. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Itapira sob o código 08.24.13.

ENDEREÇO / SITUAÇÃO ATUAL: Rua Portugal, nº 111, Bairro Cubatão, Itapira/SP. Na diligência de avaliação realizada em 05/02/2026, o Oficial de Justiça constatou que, embora a matrícula descreva apenas terreno, existe no local uma residência construída, não averbada na matrícula, com área aproximada de 200 m². O executado Ca. Al. de So. e sua esposa Cl. de Ol. So. foram pessoalmente cientificados da avaliação.

TITULARIDADE: a matrícula registra a aquisição da totalidade do imóvel por CA. AL. DE SO. e CL. DE OL. SO., casados sob o regime da comunhão parcial de bens. A alienação judicial recai sobre a integralidade do imóvel, conforme determinado nos autos.

AVALIAÇÃO E VALORES

AVALIAÇÃO JUDICIAL: R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), conforme avaliação realizada pelo Oficial de Justiça em 05/02/2026.

LANCE MÍNIMO NO 1º LEILÃO: R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais).

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 352.000,00 (trezentos e cinquenta e dois mil reais), correspondente a 80% (oitenta por cento) da avaliação, conforme decisão judicial.

ÔNUS, AVERBAÇÕES, RESTRIÇÕES E CONSTRICÇÕES

Conforme certidão da matrícula nº 2.053 expedida em 27/05/2025, constam, entre outros, os seguintes atos:

- AV.05/2.053, de 17/12/2020 - INDISPONIBILIDADE de bens em nome de Ca. Al. de So., decorrente de comunicação da Central de Indisponibilidade, vinculada ao processo nº 0243100-50.2001.5.03.0075, da Justiça do Trabalho.

- AV.06/2.053, de 15/07/2021 - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA, referente ao processo nº 5001165-39.2020.8.13.0525, em trâmite perante a Vara de Família, Sucessões e Ausência da Comarca de Pouso Alegre/MG.
- AV.07/2.053, de 14/03/2024 - PENHORA de 100% do imóvel, referente ao presente processo nº 5000821-29.2018.8.13.0525.
- AV.08/2.053, de 12/03/2025 - INDISPONIBILIDADE de bens em nome de Ca. Al. de So., vinculada ao processo nº 5001094-37.2020.8.13.0525.

OUTRA CONSTRIÇÃO NOS AUTOS: consta decisão trasladada do processo nº 5001094-37.2020.8.13.0525 determinando penhora no rosto destes autos até o limite do crédito ali indicado, recaindo sobre eventual saldo remanescente ou produto da alienação que venha a caber ao executado.

Eventuais averbações, restrições ou gravames supervenientes à certidão acima mencionada que venham a ser identificados até a realização do leilão serão observados na forma da lei e submetidos à apreciação do Juízo quando necessário. Os interessados deverão obter e conferir certidão atualizada da matrícula antes da oferta de lance.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

PAGAMENTO À VISTA: o arrematante deverá efetuar o pagamento integral do preço da arrematação mediante depósito judicial vinculado aos autos, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, encaminhando o comprovante ao Leiloeiro Oficial.

PAGAMENTO PARCELADO - ART. 895 DO CPC: serão admitidas propostas escritas para aquisição parcelada, observados os requisitos legais. Até o início do primeiro leilão, a proposta deverá ser por valor não inferior ao valor da avaliação; e, até o início do segundo leilão, por valor não inferior ao preço mínimo previsto neste Edital.

A proposta parcelada deverá prever pagamento de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do preço à vista e o restante em até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, corrigidas, desde a data da arrematação, pelos índices da Tabela de Atualização Monetária da Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais - CGJ/TJMG, vigentes em cada período, ficando o próprio imóvel gravado por hipoteca em favor do exequente até a quitação integral, nos termos do art. 895, §1º, do CPC.

A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão. O lance para pagamento à vista prevalecerá sobre proposta parcelada em igualdade de condições. No atraso de qualquer prestação incidirão as consequências previstas no art. 895 do CPC e as determinações do Juízo.

A comissão do Leiloeiro deverá ser paga integralmente à vista, ainda que o preço da arrematação seja parcelado.

LANCES E CADASTRAMENTO

Os interessados deverão realizar cadastro prévio no site www.rofremleiloes.com.br, aceitar as regras de utilização da plataforma e encaminhar os documentos exigidos para habilitação. Somente usuários devidamente habilitados poderão ofertar lances.

Os lances serão recebidos exclusivamente pela plataforma eletrônica. O lance regularmente ofertado é irrevogável e irretratável, obrigando o licitante ao pagamento e às demais condições deste Edital, ressalvadas as hipóteses legais.

Eventual proposta escrita de parcelamento deverá ser encaminhada ao Leiloeiro Oficial em tempo hábil para sua juntada e apreciação, observados os limites temporais do art. 895 do CPC.

COMISSÃO DO LEILOEIRO

Em caso de arrematação, será devida ao Leiloeiro Oficial comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante, não incluída no lance e paga separadamente e à vista.

Em caso de adjudicação, será devida comissão de 2% (dois por cento), a cargo do adjudicante; e, nas hipóteses de remição ou acordo que impeçam a realização ou conclusão da alienação após iniciados os trabalhos do Leiloeiro, será devida comissão de 2% (dois por cento), observada a base de cálculo correspondente e a aprovação judicial da presente minuta.

VENDA AD CORPUS, VISTORIA, OCUPAÇÃO E ESTADO DO BEM

O imóvel será alienado ad corpus, no estado jurídico, físico, de conservação, uso e ocupação em que se encontra. As referências a área, medidas, confrontações, construção e demais características têm caráter identificador e decorrem da matrícula e da diligência de avaliação.

A construção residencial existente no local, estimada em aproximadamente 200 m² pelo Oficial de Justiça, não se encontra averbada na matrícula. Eventual regularização cadastral, urbanística, fiscal ou registral será de responsabilidade do arrematante, observadas as determinações do Juízo e a legislação aplicável.

À época da diligência de avaliação, o imóvel encontrava-se ocupado pelo executado e sua esposa. Eventual desocupação, imissão na posse ou providência correlata observará a legislação aplicável e as determinações do Juízo.

É ônus exclusivo do interessado realizar vistoria e diligências prévias. A visitação dependerá de agendamento com o Leiloeiro Oficial e da possibilidade material de acesso ao imóvel.

DÍVIDAS, SUB-ROGAÇÃO, TRANSFERÊNCIA E REGULARIZAÇÃO

Os créditos tributários e demais encargos que, por força de lei, se sub-roguem no preço da arrematação observarão a legislação aplicável e as determinações do Juízo. Eventuais obrigações de natureza pessoal, cadastral, urbanística ou propter rem serão tratadas conforme sua natureza jurídica.

Caberão ao arrematante as despesas decorrentes da arrematação e da transferência do imóvel, inclusive emolumentos, certidões, registro da carta de arrematação, ITBI quando incidente e providências necessárias perante o Registro de Imóveis e órgãos públicos.

INTIMAÇÕES

Pelo presente Edital ficam intimados, caso não o sejam por outro meio, o executado CA. AL. DE SO., sua cônjuge CL. DE OL. SO., a exequente, os titulares de direitos, credores e interessados constantes da matrícula, bem como os demais interessados previstos no art. 889 do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES

Leiloeiro Oficial: RONALD DE FREITAS MOREIRA - JUCEMG nº 1093. Site: www.rofremleiloes.com.br. E-mail: ronaldfmoreira@gmail.com. Telefone/WhatsApp: (32) 9 9199-8124.

A íntegra deste Edital e as informações do leilão estarão disponíveis na plataforma eletrônica do Leiloeiro, sem prejuízo das informações oficiais constantes dos autos.

Pouso Alegre/MG, data da assinatura eletrônica.

Juiz de Direito