

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

7ª Unidade Jurisdicional Cível - 21º JD da Comarca de Belo Horizonte/MG

PROCESSO Nº: 5291555-80.2024.8.13.0024

EXEQUENTE: SER ENGENHARIA LTDA

EXECUTADOS: L M DE MELO JUNIOR SERVICOS e LUIZ MATIAS DE MELO JUNIOR.

LEILÃO NO MODO ELETRÔNICO: LEILOEIRA SANDRA DE FÁTIMA SANTOS, JUCEMG 1061, Leiloeira Pública Oficial, nomeada pelo MM. Juiz de Direito desta Comarca, faz ciência aos interessados e, principalmente, aos executados/devedores, que, no processo acima indicado, alienará os direitos aquisitivos descritos neste edital, pelo maior lance, em LEILÃO PÚBLICO, a ser realizado por meio eletrônico (online), através da plataforma www.sandrasantosleiloes.com.br.

1º LEILÃO: início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia 27/11/2026, às 10:00 horas.

2º LEILÃO: no dia 27/11/2026, às 10:20 horas, inicia-se o encerramento do 2º leilão.

LANCE MÍNIMO: No 1º leilão será aceito o maior lance, com valor igual ou superior ao da avaliação. No 2º leilão serão aceitos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, correspondente a R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), nos termos do artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

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 na(s) data(s) acima mencionada(s).

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

- 1º leilão: 16/12/2026, às 10:00 horas, e 2º leilão: 16/12/2026, às 10:20 horas;
- 1º leilão: 16/02/2027, às 10:00 horas, e 2º leilão: 16/02/2027, às 10:20 horas;
- 1º leilão: 18/03/2027, às 10:00 horas, e 2º leilão: 18/03/2027, às 10:20 horas;
- 1º leilão: 20/04/2027, às 10:00 horas, e 2º leilão: 20/04/2027, às 10:20 horas.

Todos os leilões serão realizados através da plataforma eletrônica www.sandrasantosleiloes.com.br.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

LOTE 01 – 100% dos direitos aquisitivos penhorados, vinculados ao apartamento 401, Bloco 17, Condomínio dos Eucaliptos, com área privativa de 85,99 m², situado na Rua José Gomes Domingues, nº 200, Bairro Jaqueline, Belo Horizonte/MG, matrícula nº 72.507 do 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG (na descrição registral consta Rua 279, nº 2.200). Imóvel gravado com alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, contrato habitacional nº 806810801980-5. Avaliação do imóvel: R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais). O arrematante se sub-rogará nas obrigações do devedor fiduciante perante a CEF, inclusive no pagamento do saldo devedor e das parcelas remanescentes. Último saldo informado pela CEF: R\$ 4.318,09 em 18/08/2026, com 26 parcelas remanescentes, sujeito a atualização antes da praça, conforme determinação judicial. O auto de avaliação informa três quartos, sala, cozinha e vaga de garagem, conforme relato do porteiro.

DESCRIÇÃO CONFORME AUTO DE AVALIAÇÃO (ID 10710011813): imóvel localizado à Rua José Gomes Domingues, nº 200, apartamento 401, Bloco 17, Bairro Jaqueline, Belo Horizonte/MG, com área privativa de 85,99 m², conforme consignado no auto. O Oficial de Justiça registrou que, segundo informações do porteiro, o apartamento possui três quartos, sala, cozinha e vaga de garagem. Consta ainda que o imóvel estava desocupado e que não foi possível vistoriar seu interior. O prédio foi descrito como tendo aproximadamente 28 anos de construção, portaria 24 horas, interfone e portões eletrônicos, câmeras de vigilância, quadras de esporte, loja de conveniência autônoma e jardins. O imóvel foi avaliado em R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais).

DESCRIÇÃO REGISTRAL (MATRÍCULA Nº 72.507 DO 5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE/MG): imóvel constituído pelo apartamento 401 do Bloco 17 do Condomínio dos Eucaliptos, originalmente descrito como situado à Rua 279, nº 2.200, com área privativa de 85,99 m², área comum de 42,31 m², área total de 128,30 m² e fração ideal de 0,0037536 do terreno formado pelo lote 02 da quadra 106 do Bairro Jaqueline. A matrícula também contém a averbação AV.5-72.507, de 22/02/1999, que retificou as áreas para 52,92 m² privativos, 36,60 m² comuns e 89,52 m² totais. A averbação AV.6-72.507 atualizou o logradouro para Rua José Gomes Domingues. Assim, a área privativa de 85,99 m² indicada no auto de avaliação diverge da área privativa retificada na matrícula.

AVALIAÇÃO: R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais), valor atribuído ao imóvel objeto dos direitos aquisitivos.

LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais).

LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO (50% da avaliação): R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais), nos termos do artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

ENDEREÇO PARA VISITAÇÃO: Rua José Gomes Domingues, nº 200, apartamento 401, Bloco 17, Bairro Jaqueline, Belo Horizonte/MG. O auto de avaliação informa que o imóvel está desocupado, mas que não foi possível vistoriar seu interior; eventual visita interna dependerá de autorização e prévio agendamento com a Leiloeira Oficial.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Será considerado vencedor o licitante que oferecer o maior lance, observado o lance mínimo estabelecido neste edital, independentemente da modalidade de pagamento escolhida. Havendo propostas de igual valor, terá preferência a proposta para pagamento à vista.

a) PAGAMENTO DO PREÇO: O arrematante deverá efetuar o pagamento imediato do preço da arrematação ou, no prazo de até 15 (quinze) dias, mediante caução, por meio de guia de depósito judicial vinculada aos presentes autos, nos termos da decisão proferida no processo.

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

LANCES PELA INTERNET: Os interessados em participar do leilão eletrônico deverão realizar prévio cadastro no site www.sandrasantosleiloes.com.br, observando as condições de habilitação e participação nele estabelecidas. Os lances serão ofertados exclusivamente por meio da plataforma eletrônica, ficando os participantes sujeitos às regras constantes neste edital, às condições de uso do referido site e à legislação aplicável.

Ao efetuar o cadastro e participar do leilão, o interessado declara ter pleno conhecimento e aceita, de forma irrevogável e irretratável, todas as condições estabelecidas neste edital e no regulamento disponível na plataforma eletrônica, não podendo, posteriormente, alegar desconhecimento de quaisquer de suas disposições.

É de exclusiva responsabilidade do licitante acompanhar o andamento do leilão, verificar previamente as condições do bem, sua situação jurídica, registral e de conservação, bem como assegurar a disponibilidade dos equipamentos, acesso à internet e demais recursos necessários para participação no certame, não cabendo qualquer reclamação decorrente de falhas de conexão, indisponibilidade momentânea de rede, problemas técnicos do equipamento utilizado ou qualquer outra circunstância alheia ao controle da Leiloeira Oficial.

TAXA DE LEILÃO: Em caso de arrematação, será devida à Leiloeira Oficial comissão correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser integralmente paga pelo arrematante, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão.

Na hipótese de adjudicação, será devida comissão de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado do bem adjudicado, a ser paga pelo adjudicante.

Em caso de remição da execução, acordo entre as partes ou qualquer outra causa que impeça a alienação do bem após a realização dos atos preparatórios do leilão, será devida comissão de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado do bem, a ser paga pelo executado, nos termos do artigo 24 do Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis.

Na hipótese de arrematação realizada pelo próprio exequente, também será devida a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação.

A comissão da Leiloeira Oficial não se confunde com o valor da arrematação, não integra o preço do bem e não será devolvida em nenhuma hipótese, salvo por determinação judicial. O não pagamento da comissão implicará a adoção das medidas judiciais cabíveis para sua cobrança, sem prejuízo das demais sanções previstas neste edital e na legislação vigente.

INFORMAÇÕES: Esclarecimentos poderão ser obtidos pelo e-mail sandrafsantosleiloeira@gmail.com, pelo site www.sandrasantosleiloes.com.br ou pelo telefone/WhatsApp (32) 98809-5182, em dias úteis, durante o horário comercial.

ÔNUS: Os bens serão alienados no estado em que se encontram. As informações constantes neste edital foram extraídas dos documentos juntados aos autos, competindo ao interessado proceder à prévia e completa conferência da matrícula imobiliária atualizada, bem como de todos os ônus, gravames, averbações,

indisponibilidades, servidões, restrições administrativas, ações reais ou pessoais reipersecutórias e demais informações eventualmente incidentes sobre o imóvel, diretamente perante o Cartório de Registro de Imóveis competente e demais órgãos públicos. A participação no leilão implica ciência e concordância do arrematante com as condições do bem, sendo de sua exclusiva responsabilidade a verificação da situação jurídica, registral e fiscal do imóvel, não podendo alegar desconhecimento após a arrematação.

DÍVIDAS: O objeto da alienação são os direitos aquisitivos penhorados. O arrematante se sub-rogará na posição de devedor fiduciante perante a Caixa Econômica Federal, assumindo o saldo devedor atualizado e as parcelas remanescentes do contrato de financiamento nº 806810801980-5. A arrematação dos direitos aquisitivos não corresponde à transferência da propriedade plena do imóvel, que permanece gravado pela alienação fiduciária até a quitação do financiamento, observada a decisão judicial.

Nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os débitos tributários incidentes sobre o imóvel sub-rogam-se no preço da arrematação, não sendo de responsabilidade do arrematante, salvo disposição legal ou decisão judicial em sentido diverso.

Os débitos condominiais, por possuírem natureza propter rem, sub-rogam-se no preço da arrematação, observado o entendimento consolidado dos Tribunais Superiores, ressalvada eventual determinação judicial em contrário.

Em caso de adjudicação, caberá ao adjudicante a responsabilidade pelos débitos e encargos incidentes sobre o imóvel, observadas as disposições legais aplicáveis.

Compete exclusivamente ao interessado diligenciar previamente junto aos órgãos competentes, à administração condominial, às Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal, ao Cartório de Registro de Imóveis e aos demais órgãos responsáveis, a fim de verificar a existência de débitos tributários, taxas, contribuições, despesas condominiais, restrições administrativas, gravames, averbações, ações reais ou pessoais reipersecutórias, bem como quaisquer outros ônus que possam recair sobre o bem.

A participação no leilão implica ciência e concordância do interessado quanto às condições do bem, não podendo o arrematante alegar desconhecimento da

existência de débitos, ônus ou restrições que poderiam ter sido previamente apurados mediante as diligências cabíveis.

CONDIÇÕES GERAIS: Aperfeiçoada a arrematação, será lavrada a respectiva Ata de Arrematação e, após o cumprimento das determinações legais e judiciais, serão expedidos, conforme o caso, a Carta de Arrematação, o Mandado de Imissão na Posse, a Ordem de Entrega ou outro documento que se fizer necessário.

Os bens serão alienados no estado de conservação, ocupação e utilização em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia quanto à sua integridade, funcionamento, estado de conservação, regularidade documental, ambiental, urbanística ou registral, constituindo ônus exclusivo do interessado realizar prévia vistoria, bem como verificar suas características, medidas, confrontações, localização, ocupação e demais condições antes da realização do leilão.

A alienação de bens imóveis será considerada ad corpus, sendo meramente enunciativas as referências constantes deste edital quanto à área, dimensões, confrontações e demais características do imóvel, prevalecendo, para todos os efeitos, a descrição constante da matrícula imobiliária e demais documentos oficiais.

Caberá exclusivamente ao arrematante adotar todas as providências necessárias à regularização do bem, inclusive perante o Cartório de Registro de Imóveis, Prefeitura Municipal, Receita Federal, INCRA, órgãos ambientais, concessionárias de serviços públicos e quaisquer outros órgãos competentes, arcando integralmente com as despesas decorrentes.

Na hipótese de arrematação ou adjudicação de bem móvel, correrão por conta exclusiva do arrematante todas as despesas relativas à retirada, desmontagem, carregamento, transporte, guarda, transferência de propriedade, licenciamento, regularização documental e demais encargos incidentes.

Tratando-se de bem imóvel, competirá exclusivamente ao arrematante promover, às suas expensas, eventual desocupação do imóvel, regularização registral, ambiental, urbanística ou fiscal, bem como suportar todos os custos necessários à expedição da Carta de Arrematação, registro imobiliário, pagamento de ITBI, emolumentos cartorários, custas judiciais, taxas, tributos e demais despesas decorrentes da aquisição e transferência do bem.

Eventuais tributos incidentes sobre a transmissão da propriedade, inclusive ITBI, ITCMD (quando cabível), ICMS, IRPF, IRPJ, taxas, emolumentos cartorários e demais

encargos decorrentes da arrematação ou adjudicação correrão exclusivamente por conta do arrematante, observadas as hipóteses de sub-rogação previstas em lei.

Em caso de desistência injustificada da arrematação ou de descumprimento das obrigações assumidas pelo arrematante, este ficará sujeito às penalidades previstas nos artigos 895, § 4º, 897, 901 e 903 do Código de Processo Civil, bem como ao pagamento de multa correspondente a 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da comissão da Leiloeira Oficial, das perdas e danos, das custas processuais e das demais sanções legais cabíveis. Nessa hipótese, poderá a Leiloeira Oficial submeter o bem ao licitante subsequente, observada a ordem dos lances, ou designar nova hasta pública, conforme determinação judicial.

A Leiloeira Oficial fica dispensada da leitura integral deste edital no ato do leilão, presumindo-se que seu conteúdo é de pleno conhecimento de todos os interessados, os quais, ao efetuarem cadastro e ofertarem lances, declaram ciência e integral concordância com todas as suas cláusulas e condições.

Ficam, desde já, intimados do presente edital o executado, o exequente, os coproprietários, os credores hipotecários, fiduciários, usufrutuários, titulares de penhora, arresto, indisponibilidade ou qualquer outro direito real registrado, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, quando exigido por lei, caso não tenham sido intimados por outro meio legal.

Na ausência de licitantes, poderão ser realizados os leilões subsequentes nas datas previamente designadas neste edital, independentemente de nova intimação das partes.

A Leiloeira Oficial atua exclusivamente como auxiliar da Justiça e mandatária do Juízo, não se equiparando à condição de fornecedor, comerciante, intermediária ou proprietária dos bens alienados, razão pela qual não responde pela origem, estado de conservação, funcionamento, evicção, vícios aparentes ou ocultos, regularidade documental ou qualquer outra condição dos bens levados a leilão, respondendo apenas pelos atos inerentes à condução do certame, na forma da legislação vigente.

Visconde do Rio Branco/MG, 13 de outubro de 2026.