

**EDITAL DE LEILÃO.** PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS. CENTRASE CÍVEL DE BELO HORIZONTE - CENTRAL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇAS DA COMARCA DE BELO HORIZONTE/MG. NÚMERO DO PROCESSO: 5125803-95.2020.8.13.0024. **EXEQUENTE:** MEI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. **EXECUTADO:** ESPÓLIO DE SEBASTIÃO SIDNEY SOARES REGISTRADO(A) CIVILMENTE COMO SEBASTIAO SIDNEY SOARES. O LEILÃO ELETRÔNICO SERÁ REALIZADO NO SITE [WWW.SARAIVALEILOES.COM.BR](http://WWW.SARAIVALEILOES.COM.BR). O PRESENTE EDITAL DE LEILÃO E DEMAIS INFORMAÇÕES ESTÃO DISPONÍVEIS NO SITE OU PELO TELEFONE (31) 3207-3900.

**01º LEILÃO:** início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia **08/06/2026 a partir das 14:00 horas**. Se não for arrematado no período do 01º leilão, imediatamente inicia-se o período do 02º leilão.

**02º LEILÃO:** no dia **25/06/2026 às 14:00 horas** inicia o fechamento do 02º leilão, e os bens que não receberem ofertas, ficarão disponíveis para repasse e recebimento de lances.

**LANCE MÍNIMO:** No 01º leilão será aceito o maior lance, com valor igual ou acima da avaliação, e no 02º leilão serão aceitos lances a partir do valor mínimo equivalente à 80% da avaliação do bem nos termos do art. 891 do CPC.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Apartamento 401 do bloco 04, com a área de aproximadamente de 66,125m<sup>2</sup>, é constituído por 02 quartos, banheiro social, sala, cozinha conjugada com área de serviço, vaga de garagem livre e coberta; o estado geral do imóvel é de boa conservação; localizado no Residencial Costa Rica, endereço Rua Boturobi, número 390, bloco 04, apto 401, Jardim América, Belo Horizonte/MG, CEP 30421-345. **MATRÍCULA:** 60.024 do XX Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG

**AVALIAÇÃO:** R\$237.306,94 (duzentos e trinta e sete mil trezentos e seis reais noventa e quatro centavos), valor atualizado de acordo com o índice 1,0786679 do TJMG.

**FORMA DE PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:** o leilão será aberto para pagamento à vista ou parcelado independente de proposta previa, com sinal de no mínimo 25% e o restante em até 30 parcelas. Caso no intercurso do leilão seja recebida oferta para pagamento à vista, esta prevalecerá (art. 895, § 7º, do CPC) e o sistema não receberá mais oferta parcelada. O pagamento à vista ou o sinal do pagamento parcelado, deverão ser realizados, através de depósito judicial, **impreterivelmente no primeiro dia útil subsequente ao leilão, independente da data de vencimento que constar na guia judicial**. O comprovante deverá ser enviado para a Leiloeira no e-mail [financeiro@sarivaleiloes.com.br](mailto:financeiro@sarivaleiloes.com.br) na mesma data, até às 15 horas.

**ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 06/05/2026:** Sobre o bem imóvel a ser leilado consta o seguinte ônus:

- R.11 - averbação de instituição de usufruto - sendo a usufrutuária SILVANA FRANCISCA DE SOUZA, residente na Rua Boturobi, número 390, bloco 04, apto 401, Jardim América, CEP 30421-345, Belo Horizonte/MG - Residencial Costa Rica;

- AV.13 - averbação de indisponibilidade de bens em nome de Sebastião Sidney Soares, vinculado ao processo 0024143223287.

- AV.14 - averbação de indisponibilidade de bens em nome de Sebastião Sidney Soares, vinculado ao processo 5071105-76.2019.8.13.0024.

- R.15 - averbação de penhora vinculada ao processo de número 5125803-95.2020.8.13.0024, sendo o exequente MEI Empreendimentos Imobiliários Ltda e o executado Sebastião Sidney Soares.

- AV.17 - averbação de retificação da penhora registrada no R.15 para constar que a penhora recaiu sobre a nua propriedade do imóvel e não abrange o direito de usufruto.

- AV.18 - averbação de indisponibilidade de bens em nome de Sebastião Sidney Soares, vinculado ao processo 0549430-56.2017.8.13.0024.

- AV.19 - averbação premonitória vinculada ao processo de número 1215152-90.2014.8.13.0024, sendo o exequente Kirton Bank S/A - Banco Múltiplo e o executado Sebastião Sidney Soares.

O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia **06/05/2026**.

#### **OBSERVAÇÃO:**

Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o parágrafo único do artigo 130 do CTN.

O síndico foi notificado para nos informar quanto a eventuais débitos de condomínio, assim que obtivermos retorno, juntaremos a informação nos autos.

**CONDIÇÕES DO LEILÃO:** Por ordem do M.M Juiz, Dr. FERNANDO LAMEGO SLEUMER, o presente leilão será regido pelo Decreto Lei 21.981/32, Código Penal, CPC, Portaria Conjunta nº 772/PR/2018 e CTN nas seguintes condições:

1º) O Leilão será realizado pela Leiloeira Angela Saraiva Portes Souza, Matrícula 441 – JUCEMG, a quem caberá 5% de comissão. A Leiloeira fica autorizada a alternar a sequência de lotes caso julgue necessário.

2º) A comissão da Leiloeira (5%) será depositada na integralidade, na data do leilão ou no dia subsequente, em conta bancária da Leiloeira, que será informada na confirmação da arrematação.

O comprovante deverá ser enviado para a Leiloeira no e-mail [financeiro@saraivaleiloes.com.br](mailto:financeiro@saraivaleiloes.com.br) na mesma data, até às 15 horas.

3º) No caso de arrematação com pagamento parcelado, o sinal será depositado na forma e data indicadas acima, e as parcelas serão mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação e corrigidas de acordo com os fatores de atualização monetária do Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

4º) O pagamento das parcelas, com a devida correção será efetuado em guia de depósito judicial vinculada aos autos, retiradas no site <https://depox.tjmg.jus.br/portaltjmg/pages/guia/publica/> pelo próprio arrematante, que deverá comprovar o pagamento mensalmente com a juntada da guia devidamente quitada diretamente nos autos.

5º) No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, § 4º do CPC). O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, § 5º do CPC).

6º) A venda parcelada será garantida por hipoteca judicial gravada sobre o próprio imóvel até a quitação.

7º) No caso de inadimplemento ou desistência da arrematação por qualquer motivo, exceto os previstos em lei, o arrematante não terá direito à devolução da comissão da Leiloeira, que reterá o valor correspondente. E, na hipótese de não pagamento da comissão, a Leiloeira poderá promover a execução do valor devido nos próprios autos ou, ainda, levar o título (Auto de Arrematação) a protesto perante o Cartório competente (CPC, art. 515, V).

8º) Nos termos da PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018, art. 29, *“Não comprovado o depósito do lance e o pagamento da comissão no prazo determinado no edital, o leiloeiro público comunicará o fato ao licitante com maior lance subsequente, a fim de que este possa exercer seu direito de opção. Parágrafo único. A aplicação do disposto no “caput” deste artigo não isenta o licitante inadimplente do pagamento de multa, se for o caso, a ser determinado pelo juízo, e da responsabilização civil e criminal, nos termos do art. 335 do Código Penal.”*

9º) Restando negativo o leilão, fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular, nos termos do art. 880 do CPC/15, estabelecendo-se para tanto um prazo de 90 (noventa) dias contados da data do 2º Leilão, sendo que as demais condições (preço mínimo, condições de pagamento, garantias e comissão do Leiloeiro, etc) obedecerão estritamente às condições previstas para o 2º Leilão.

**10º)** Para participar do leilão eletrônico, o interessado deverá se cadastrar e habilitar no site [www.saraivaleiloes.com.br](http://www.saraivaleiloes.com.br), e somente após a análise dos documentos obrigatórios e liberação do *login* poderá ofertar os lances. Poderá a Leiloeira inabilitar para participar de leilão, o licitante que não tenha cumprido com anteriores obrigações de pagamento e condições, em arrematação de leilão judicial.

**11º)** Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As alienações são feitas em caráter “*AD-CORPUS*”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Caso as benfeitorias informadas no auto de avaliação não estejam averbadas na matrícula do imóvel, caberá ao arrematante sua regularização.

**12º)** No caso de acordo ou pagamento da dívida (remissão), se requerido após leilão com recebimento de lance, a Leiloeira será remunerada com o correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo Executado, na data do acordo ou remissão. Na hipótese de cancelamento do leilão por motivo de pagamento da dívida ou acordo após a publicação do edital e antes do leilão, fica arbitrado os honorários de 2% sobre o valor da avaliação do bem, a ser custeado pelo Executado, a título de ressarcimento das despesas e serviços prestados que antecederam o leilão.

**13º)** Nos termos do CPC, art. 887, § 2º e PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018, art. 9º, § 2º, o presente edital será publicado no site: [www.saraivaleiloes.com.br](http://www.saraivaleiloes.com.br).

**14º)** A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

**15º)** A Nota de Arrematação será expedida pela Leiloeira após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

**16º)** Por ordem do Juízo e por força da lei, caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados do leilão, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC.

**17º)** Após a oferta, o licitante vencedor fica obrigado ao pagamento da arrematação e da comissão da Leiloeira, e não poderá por qualquer motivo alegar desistência. Caso tenha identificado algum vício, deverá realizar os pagamentos no prazo estabelecido neste edital, e comprovar nos autos a

sua alegação. Após apreciação e decisão do juiz, os valores poderão ser restituídos. A desistência sem o cumprimento da obrigação será considerada “perturbação” ao leilão.

**18º)** Nos termos do art. 358 do Código Penal, quem impedir, perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará sujeito à pena de detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

Por ordem deste Juízo, foi expedido o presente Edital em **06/05/2026**.