

**EDITAL DE LEILÃO.** PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS. **22ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE/MG.** NÚMERO DO PROCESSO: 5270727-34.2022.8.13.0024. **EXEQUENTE:** RENY BORGES DOS SANTOS e outros. **EXECUTADO:** JOSE EUSTAQUIO DOS SANTOS e outro. 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.

**1º LEILÃO:** A partir da publicação deste edital no site do leiloeiro ([www.saraivaleiloes.com.br](http://www.saraivaleiloes.com.br)), serão admitidos lances pelos interessados. O pregão será iniciado no dia **09/11/2026 às 14:00 horas** e prosseguirá ininterruptamente enquanto houver lances. Os lotes não arrematados durante o pregão permanecerão disponíveis para repasse e recebimento de lances até às **17h30min do mesmo dia, salvo se o pregão se estender além desse horário, hipótese em que os lotes permanecerão abertos até seu encerramento.** Após o seu encerramento os lotes já ficam disponíveis para lances do 2º leilão.

**2º LEILÃO:** no dia **26/11/2026 às 14:00 horas** inicia o pregão do 2º leilão, e os bens que não receberem ofertas, ficarão disponíveis para repasse e recebimento de lances até às **17h30min do mesmo dia**, salvo se o pregão se estender além desse horário, hipótese em que os lotes permanecerão abertos até seu encerramento.

**LANCE MÍNIMO:** No 1º leilão será aceito o maior lance, com valor igual ou acima da avaliação, e no 2º leilão serão aceitos lances a partir do valor mínimo equivalente à 50% da avaliação do bem nos termos do art. 891 do CPC.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Imóvel situado na Praça Argélia, nº 37, bairro Boa Vista, Belo Horizonte/MG, constituído por terreno com área aproximada de 360,00 m², sobre o qual se encontram edificadas 4 casas residenciais e uma edificação composta por 3 cômodos utilizados como depósito, conforme descrito:

CASA 01: Composta por varanda, dois quartos, corredor, copa, cozinha, banheiro e terraço, com área aproximada de 85,3m², avaliado em R\$121.097,63.

CASA 02: Composta por área de serviço, sala/cozinha, corredor, banheiro e quarto, com área aproximada de 37,98m², avaliado em R\$53.883,35.

CASA 03: Composta por área de serviço, cozinha, banheiro, dois quartos, copa e sala, com área aproximada de 46,32m², avaliado em R\$65.715,55.

CASA 04: Composta por área de serviço, três quartos, dois banheiros, cozinha, sala de jantar e sala, além de 3 cômodos utilizados como depósito, com área aproximada de 87,37m², avaliado em R\$123.957,95.

O terreno, com área aproximada de 360 m², foi avaliado em R\$ 441.853,20. De tal modo, a avaliação total consiste no valor do terreno + Edificações, totalizando R\$ 806.427,68. **MATRÍCULA:** 19.769 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG

**AValiação:** R\$ 806.427,68 (oitocentos e seis quatrocentos e vinte e sete mil reais e sessenta e oito centavos).

**FORMA DE PAGAMENTO DA ARREMATACÃO:** 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 [contato@saraivaleiloes.com.br](mailto:contato@saraivaleiloes.com.br) na mesma data, até às 15 horas.

**ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 24/09/2026:** Não há averbações. O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia **24/09/2026**.

**CONDIÇÕES DO LEILÃO:** Por ordem do M.M Juiz, Dr. **Christyano Lucas Generoso**, 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:

**1ª)** 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.

**2ª)** 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 [contato@saraivaleiloes.com.br](mailto:contato@saraivaleiloes.com.br) na mesma data, até às 15 horas.

**3ª)** 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.

**4ª)** 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.

5ª) 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).

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

7ª) 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).

8ª) 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.”*.

9ª) 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.

10ª) 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.

11ª) Para os cadastros de Pessoas Jurídicas será necessário, além da informação dos dados empresariais, anexar ao sistema os seguintes documentos: contrato social, cartão do CNPJ expedido pela Receita Federal atualizado, comprovante de endereço da empresa (até 03 meses),

RG (com data de emissão inferior a dez anos) e CPF do representante legal.

**12ª)** Poderá o Leiloeiro requerer a apresentação de documentos complementares para a elucidação de questões a depender do caso concreto, caso julgue necessário.

**13ª)** A arrematação em nome de terceiros somente será permitida mediante apresentação de procuração específica para o ato, conjuntamente com os documentos discriminados nos itens 4º e 5º se pessoa física ou jurídica, respectivamente.

**14ª)** Uma vez aprovado o cadastro na plataforma do Leiloeiro, o usuário é responsável pela sua administração e por todas as ofertas registradas em seu *login*, estando ciente de que os lances ofertados não poderão ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, haja vista serem irrevogáveis e irretratáveis.

**15ª)** A oferta de lances implica no aceite do ofertante ao presente edital, não podendo alegar seu desconhecimento posteriormente.

**16ª)** O Leiloeiro não se responsabilizará por quaisquer ocorrências oriundas de falhas e/ou impossibilidades técnicas do dispositivo ou conexão de internet do interessado, sendo de sua inteira atribuição a checagem do funcionamento anteriormente ao leilão, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

**17ª)** A oferta de lances no portal via rede mundial de computadores implica na concessão de autorização expressa do ofertante vencedor ao Leiloeiro para que assine o Auto de Arrematação em seu nome nos termos do art. 25 da Portaria Conjunta Nº 772/PR/2018 TJMG.

**18ª)** 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.

**19ª)** No caso de acordo ou pagamento da dívida (remição), 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 remição. 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.

**20ª)** Os débitos tributários serão sub-rogados sobre o valor da arrematação, nos termos parágrafo único do art. 130, do Código Tributário Nacional.

**21ª)** Quanto aos débitos de NATUREZA CONDOMINIAL e demais DÉBITOS NÃO TRIBUTÁRIOS, caberá, ao arrematante, arcar com a sua integralidade, incluindo valores vencidos em data anterior e posterior à da arrematação, facultado, ao interessado, requerer, em juízo, a aplicação do art. 908, §1º do CPC, a não ser que conste decisão estipulando o contrário.

**22ª)** 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).

**23ª)** A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos com a expedição da Carta de Arrematação.

**24ª)** A Nota de Arrematação será expedida pela Leiloeira após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

**25ª)** 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.

**26ª)** 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. A oferta de lance, por si só, não confere ao licitante a condição de arrematante. Somente será considerado arrematante o licitante cujo lance for o maior e vencedor ao término do pregão do respectivo lote e cujo bem constar com o status de "VENDIDO" na plataforma. Enquanto não registrado esse status, o bem não está arrematado, independentemente do valor do lance ofertado.

**27ª)** O Leiloeiro não é responsável por qualquer eventual morosidade na expedição da Carta/Auto de Arrematação e determinação de retirada de eventuais ônus, visto que é de competência exclusiva do Poder Judiciário tais atribuições, cabendo ao arrematante diligenciar para que sejam efetivadas.

**28ª) Por determinação judicial e nos termos da lei, fica(m), por meio do presente edital, devidamente intimados do leilão e dos ônus a que estarão sujeitos, conforme disposto nas cláusulas 19ª a 22ª, os réus Jose Eustaquio Dos Santos, Jaques Fernando Rodrigues.**

**29ª) Ficam intimados do leilão (1ª e 2ª data, se houver), os autores Reny Borges Dos Santos, Serapia Das Dores Rodrigues Lazarino, Walter Borges Dos Santos; os cônjuges das partes, se casados forem; os coproprietários; credores hipotecários ou fiduciários e credores com penhoras averbadas, inclusive os que estiverem em local incerto e não sabido.**

**30ª) 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 **24/09/2026**.