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 / MINAS GERAIS. NÚMERO DO PROCESSO**: 5157780-13.2017.8.13.0024**. EXEQUENTE**: DANIEL PESSALI ANDRADE OLIVEIRA. **EXECUTADO:** WASHINGTON LUIZ DA COSTA, WILLIANA REGINA DA COSTA e WILZA CRISTINA DA COSTA**.** O LEILÃO ELETRÔNICO SERÁ REALIZADO NO SITE WWW.SARAIVALEILOES.COM.BR. O PRESENTE EDITAL DE LEILÃO E DEMAIS INFORMAÇÕES ESTÃO DISPONÍVEIS NO SITE OU PELO TELEFONE (31) 3207-3900.

01º LEILÃO: A partir da publicação deste edital no site do leiloeiro (www.saraivaleiloes.com.br), serão admitidos lances pelos interessados. O pregão será iniciado **no dia 26/11/2026 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 02º leilão.

02º LEILÃO: no dia 10/12/2026 às 14:00 horas inicia o pregão do 02º 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 01º leilão será aceito o maior lanço, com valor igual ou acima da avaliação, e no 02º 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 01: Lote 10, Quadra 78, Bairro João Pinheiro, Belo Horizonte / Minas Gerais **MATRÍCULA:** 16.754 do Cartório de 03º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/Minas Gerais.

DESCRIÇÃO DO BEM 02: Lote 14, Quadra 78, Bairro João Pinheiro, Belo Horizonte / Minas Gerais **MATRÍCULA:** 16.758 do Cartório de 03º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/Minas Gerais.

DESCRIÇÃO DO BEM 03: Lote 16, Quadra 78, Bairro João Pinheiro, Belo Horizonte / Minas Gerais **MATRÍCULA:** 16.760 do Cartório de 03º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/Minas Gerais.

OBSERVAÇÃO: Os três lotes acima descritos constituem, em conjunto, um imóvel de destinação comercial, que atualmente se encontra fechado e sem funcionamento. O terreno apresenta topografia plana e é parcialmente murado, não possuindo fechamento nos fundos, na divisa com

os imóveis residenciais vizinhos. O imóvel está situado em bairro urbano antigo e tradicional, dotado de infraestrutura e acesso aos serviços públicos essenciais. Os lotes margeiam a Via Expressa, com acesso a diversas vias de saída e ao Anel Rodoviário.

AVALIAÇÃO: Os três lotes (lotes 10, 14 e 16), que se encontram integrados e constituem um único terreno, foram avaliados individualmente em aproximadamente R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) cada, totalizando o valor estimado de R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais). A avaliação foi realizada com base no método comparativo de preços, considerando valores praticados para terrenos situados na mesma região geoeconômica ou em regiões semelhantes, mediante pesquisa em sites especializados de compra e venda de imóveis.

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 contato@saraivaleiloes.com.br na mesma data, até às 15 horas.

ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA 16.754 ATÉ O DIA 30/10/2026: Da análise da matrícula 16.754 do Cartório de 03º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/Minas Gerais, consta registro de penhora (R.14), conforme processo 5157780-13.2017.8.13.0024; consta registro de penhora (R.15), conforme processo 5164383-97.2020.8.13.0024.
O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia **30/10/2026**.

ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA 16.758 ATÉ O DIA 30/10/2026: Da análise da matrícula 16.758 do Cartório de 03º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/Minas Gerais, consta registro de penhora (R.12), conforme processo 5157780-13.2017.8.13.0024.
O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia **30/10/2026**.

ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA 16.760 ATÉ O DIA 30/10/2026: Da análise da matrícula 16.760 do Cartório de 03º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/Minas Gerais, consta registro de penhora (R.15), conforme processo 5157780-13.2017.8.13.0024.
O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia **30/10/2026**.

DA EXISTÊNCIA DE AÇÃO DE USUCAPIÃO: Consta a existência de ação judicial de usucapião envolvendo os lotes 10, 14 e 16, objeto do presente leilão, conforme processo 1048320-81.2025.8.13.0024, em trâmite perante a Vara de Registros Públicos da Comarca de Belo Horizonte/Minas Gerais. A referida demanda deverá ser considerada pelos interessados para fins de análise da situação jurídica.

CONDIÇÕES DO LEILÃO: Por ordem do M.M Juiz, Drª. RENATA CRISTINA ARAUJO MAGALHAES, 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 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, 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 2,5% 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 únicos 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 .

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 WASHINGTON LUIZ DA COSTA, WILLIANA REGINA DA COSTA e WILZA CRISTINA DA COSTA.

29ª) Ficam intimados do leilão (1ª e 2ª data, se houver), o autor DANIEL PESSALI ANDRADE OLIVEIRA; 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 **30/10/2026.**