

EDITAL DE LEILÃO

ANGELA SARAIVA PORTES SOUZA, Leiloeira Pública Oficial, Mat. JUCEMG nº 441, devidamente autorizada pela **COMISSÃO DE REPRESENTANTES DO CONDOMÍNIO VILLA UMBRIA**, estabelecido na Rua Randolpho Trindade, nº 150, Bairro Ouro Preto, Belo Horizonte – MG, fazem saber que, nos termos dos artigos 63 e seguintes da Lei Federal 4.591/64 e demais legislações aplicáveis à espécie, levará a PÚBLICO LEILÃO, de modo eletrônico, **os seguintes bens**, que serão alienados um a um:

DESCRIÇÃO DAS UNIDADES E VALORES DE VENDA:

1 – A fração ideal de terreno 0,01251, que corresponderá ao apartamento 101 do Bloco 01 (Edifício Assis), de titularidade de Solange Gonçalves de Almeida Silva, descrito na matrícula-mãe 103027 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, avaliado em R\$ 89.021,16 (oitenta e nove mil, vinte e um reais e dezesseis centavos). Referido bem será vendido em 1º leilão por valor não inferior a R\$66.105,30 (sessenta e seis mil, cento e cinco reais e trinta centavos), acrescido da comissão da leiloeira de 5% (cinco por cento) e do débito condominial, no valor de R\$51.773,62 (cinquenta e um mil, setecentos e setenta e três reais e sessenta e dois centavos). Referido bem será vendido em 2º leilão por valor não inferior a R\$44.510,58 (quarenta e quatro mil, quinhentos e dez reais e cinquenta e oito centavos), correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, devendo o arrematante arcar com a comissão de leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor do lance.

2 – A fração ideal de terreno 0,01300, que corresponderá ao apartamento 901 do Bloco 01 (Edifício Assis), de titularidade de Rogério Neber Ferreira e Edilaine Cássia de Viveiros, descrito na matrícula 127356 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, avaliado em R\$ 92.508,00 (noventa e dois mil, quinhentos e oito reais). Referido bem será vendido em 1º leilão por valor não inferior a R\$ 215.360,58 (duzentos e quinze mil, trezentos e sessenta reais e cinquenta e oito centavos), acrescido da comissão da leiloeira de 5% (cinco por cento) e do débito condominial, no valor de R\$16.632,79 (dezesseis mil, seiscentos e trinta e dois reais e setenta e nove centavos). Referido bem será vendido em 2º leilão por valor não inferior a R\$ 46.254,00 (quarenta e seis mil, duzentos e cinquenta e quatro reais), correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, devendo o arrematante arcar com a comissão de leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor do lance.

3 – A fração ideal de terreno 0,01300, que corresponderá ao apartamento 1001, do Bloco 01 (Edifício Assis), de titularidade de Thiago Costa do Santos, descrito na matrícula-mãe 103027 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, avaliado em R\$ 92.508,00 (noventa e dois mil, quinhentos e oito reais). Referido bem será vendido em 1º leilão por valor não inferior a R\$ 89.315,13 (oitenta e nove mil, trezentos e quinze reais e treze centavos), acrescido da comissão da leiloeira de 5% (cinco por cento) e do débito condominial, no valor de R\$ 51.387,28 (cinquenta e um mil, trezentos e oitenta e sete reais e vinte e oito centavos). Referido bem será vendido em 2º leilão por valor não inferior a R\$ 46.254,00 (quarenta e seis mil, duzentos e cinquenta e quatro reais), correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, devendo o arrematante arcar com a comissão de leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor do lance.

4 – A fração ideal de terreno 0,01300, que corresponderá ao apartamento 1102, do Bloco 01 (Edifício Assis), de propriedade de Luana Magalhães Leite Galliac e Bernardo Galliac da Silva Alves, descrito na matrícula 127929 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, avaliado em R\$92.508,00 (noventa e dois mil, quinhentos e oito reais). Referido bem será vendido em 1º leilão por valor não inferior a R\$ 188.075,18 (cento e oitenta e oito mil e setenta e cinco reais e dezoito centavos), acrescido da comissão da leiloeira de 5% (cinco por cento) e do débito condominial, no valor de

R\$19.075,28 (dezenove mil, setenta e cinco reais e vinte e oito centavos). Referido bem será vendido em 2º leilão por valor não inferior a R\$ 46.254,00 (quarenta e seis mil, duzentos e cinquenta e quatro reais), correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, devendo o arrematante arcar com a comissão de leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor do lance.

5 – A fração ideal de terreno 0,01251, que corresponderá ao apartamento 102, do Bloco 02 (Edifício Montefalco), de titularidade de Alfredo de Almeida Cunha, descrito na matrícula-mãe 103027 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, avaliado em R\$ 89.021,16 (oitenta e nove mil, vinte e um reais e dezesseis centavos). Referido bem será vendido em 1º leilão por valor não inferior a R\$ 116.355,06 (cento e dezesseis mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e seis centavos), acrescido da comissão da leiloeira de 5% (cinco por cento) e do débito condominial, no valor de R\$ 51.280,26 (cinquenta e um mil, duzentos e oitenta reais e vinte e seis centavos). Referido bem será vendido em 2º leilão por valor não inferior a R\$44.510,58 (quarenta e quatro mil, quinhentos e dez reais e cinquenta e oito centavos), correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, devendo o arrematante arcar com a comissão de leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor do lance.

6 – A fração ideal de terreno 0,01251, que corresponderá ao apartamento 301, do Bloco 02 (Edifício Montefalco), de titularidade de Renato José Costa, descrito na matrícula-mãe 103027 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, avaliado em R\$ 89.021,16 (oitenta e nove mil, vinte e um reais e dezesseis centavos). Referido bem será vendido em 1º leilão por valor não inferior a R\$ 78.004,95 (setenta e oito mil e quatro reais e noventa e cinco centavos), acrescido da comissão da leiloeira de 5% (cinco por cento) e do débito condominial, no valor de R\$ 51.280,26 (cinquenta e um mil, duzentos e oitenta reais e vinte e seis centavos). Referido bem será vendido em 2º leilão por valor não inferior a R\$44.510,58 (quarenta e quatro mil, quinhentos e dez reais e cinquenta e oito centavos), correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, devendo o arrematante arcar com a comissão de leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor do lance.

7 – A fração ideal de terreno 0,01300, que corresponderá ao apartamento 1101, do Bloco 02 (Edifício Montefalco), de propriedade de Mário Henrique Rocha Santos e Ana Carolina Melgaço Santos; descrito na matrícula 127351 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, avaliado em R\$ 92.508,00 (noventa e dois mil, quinhentos e oito reais). Referido bem será vendido em 1º leilão por valor não inferior a R\$ 161.097,66 (cento e sessenta e um mil, noventa e sete reais e sessenta e seis centavos), acrescido da comissão da leiloeira de 5% (cinco por cento) e do débito condominial, no valor de R\$ 16.690,78 (dezesseis mil, seiscentos e noventa reais e setenta e oito centavos). Referido bem será vendido em 2º leilão por valor não inferior a R\$ 46.254,00 (quarenta e seis mil, duzentos e cinquenta e quatro reais), correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, devendo o arrematante arcar com a comissão de leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor do lance.

8 – A fração ideal de terreno 0,01300, que corresponderá ao apartamento 1301, do Bloco 02 (Edifício Montefalco), de titularidade de Leandro Rodrigues Paim, descrito na matrícula-mãe 103027 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, avaliado em R\$ 92.508,00 (noventa e dois mil, quinhentos e oito reais). Referido bem será vendido em 1º leilão por valor não inferior a R\$ 234.180,13 (duzentos e trinta e quatro mil, cento e oitenta reais e treze centavos), acrescido da comissão da leiloeira de 5% (cinco por cento) e do débito condominial, no valor de R\$ 44.929,92 (quarenta e quatro mil, novecentos e vinte e nove reais e noventa e dois centavos). Referido bem será vendido em 2º leilão por valor não inferior a R\$ 46.254,00 (quarenta e seis mil, duzentos e cinquenta e quatro reais), correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, devendo o arrematante arcar com a comissão de leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor do lance.

9 – A fração ideal de terreno 0,01300, que corresponderá ao apartamento 1602, do Bloco 02 (Edifício Montefalco), de titularidade de Carolina Rodrigues Paim, descrito na matrícula-mãe 103027 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, avaliado em R\$ 92.508,00 (noventa e dois mil, quinhentos e oito reais). Referido bem será vendido em 1º leilão por valor não inferior a R\$ 226.294,85 (duzentos e vinte e seis mil, duzentos e noventa e quatro reais e oitenta e cinco centavos), acrescido da comissão da leiloeira de 5% (cinco por cento) e do débito condominial, no valor de R\$ 44.075,93 (quarenta e quatro mil, setenta e cinco reais e noventa e três centavos). Referido bem será vendido em 2º leilão por valor não inferior a R\$ 46.254,00 (quarenta e seis mil, duzentos e cinquenta e quatro reais), correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, devendo o arrematante arcar com a comissão de leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor do lance.

10 – A fração ideal de terreno 0,01251, que corresponderá ao apartamento 101, do Bloco 02 (Edifício Montefalco), de titularidade de Marcos Luiz Domingos Pires, descrito na matrícula-mãe 103027 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, avaliado em R\$ 89.021,16 (oitenta e nove mil, vinte e um reais e dezesseis centavos). Referido bem será vendido em 1º leilão por valor não inferior a R\$176.621,95 (cento e setenta e seis mil, seiscentos e vinte e um reais e noventa e cinco centavos), acrescido da comissão da leiloeira de 5% (cinco por cento) e do débito condominial, no valor de R\$ 51.277,26 (cinquenta e um mil, duzentos e setenta e sete reais e vinte e seis centavos). Referido bem será vendido em 2º leilão por valor não inferior a R\$44.510,58 (quarenta e quatro mil, quinhentos e dez reais e cinquenta e oito centavos), correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, devendo o arrematante arcar com a comissão de leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor do lance.

11- A fração ideal de terreno 0,01300, que corresponderá ao apartamento 1602, do Bloco 01 (Edifício Assis), de titularidade de Adelson Ribeiro Dias e Adriana Caldeira Chaves, descrito na matrícula 127345 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, avaliado em R\$ 92.508,00 (noventa e dois mil, quinhentos e oito reais). Referido bem será vendido em 1º leilão por valor não inferior a R\$ 143.476,35 (cento e quarenta e três mil, quatrocentos e setenta e seis reais e trinta e cinco centavos), acrescido da comissão da leiloeira de 5% (cinco por cento) e do débito condominial, no valor de R\$ 49.529,46 (quarenta e nove mil, quinhentos e vinte e nove reais e quarenta e seis centavos). Referido bem será vendido em 2º leilão por valor não inferior a R\$ 46.254,00 (quarenta e seis mil, duzentos e cinquenta e quatro reais), correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, devendo o arrematante arcar com a comissão de leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor do lance.

12- A fração ideal de terreno 0,01251, que corresponderá ao apartamento 802, do Bloco 01 (Edifício Assis), de titularidade de Carlos Andrade Mariano e Cláudia de Araújo Mariano, descrito na matrícula-mãe 103027 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, avaliado em R\$ 89.021,16 (oitenta e nove mil, vinte e um reais e dezesseis centavos). Referido bem será vendido em 1º leilão por valor não inferior a R\$ 110.835,21 (cento e dez mil, oitocentos e trinta e cinco reais e vinte e um centavos), acrescido da comissão da leiloeira de 5% (cinco por cento) e do débito condominial, no valor de R\$ 50.846,78 (cinquenta mil, oitocentos e quarenta e seis reais e setenta e oito centavos). Referido bem será vendido em 2º leilão por valor não inferior a R\$44.510,58 (quarenta e quatro mil, quinhentos e dez reais e cinquenta e oito centavos), correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, devendo o arrematante arcar com a comissão de leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor do lance.

DAS DISPOSIÇÕES COMUNS

DAS DESPESAS A SEREM DEDUZIDAS: Do valor do lance – primeiro ou segundo leilão – serão deduzidas as quantias em débito de condomínio e ainda, deduzidos os honorários de advogado na ordem de 10% (dez por cento) sobre o valor do lance, despesas com anúncios, e mais 5% (cinco por cento) a título de comissão de leiloeiro e 10% (dez por cento) a título de multa compensatória, que reverterá em benefício de todos os contratantes, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver, tudo em conformidade com o art. 63 da Lei 4.591/64.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de Assembleia-Geral, em condições de igualdade com terceiros, **terá preferência na aquisição dos bens**, caso em que as unidades serão adjudicadas ao condomínio, podendo o Condomínio ofertar lances, desde que não inferior ao lance mínimo.

DATA DOS LEILÕES: 1º Leilão: 15/09/2025 às 14:00 horas e, caso não haja licitante ou não seja realizada a adjudicação pelo alienante, será realizado o 2º Leilão no dia 19/09/2025 às 14:00 horas.

DO PAGAMENTO: O leilão será aberto para pagamento à vista, através de transferência bancária, impreterivelmente no primeiro dia útil subsequente ao leilão.

COMISSÃO DA LEILOEIRA: Caberá ao arrematante a responsabilidade pelo pagamento da comissão da leiloeira, no valor de 5% da arrematação, a ser paga à vista, no ato do leilão, cujo valor será deduzido do lance, nas condições acima estipuladas. Os comprovantes de pagamento deverão ser enviados para o leiloeiro através de financeiro@saraivaleiloes.com.br.

DO LEILÃO ELETRÔNICO: 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.

OBSERVAÇÕES: O arrematante fica ciente e concorda que se trata de imóveis em construção, com alvará pendente de renovação, motivo pelo qual, além do preço ora estipulado, deverá o arrematante arcar também, **de modo proporcional**, com todas as despesas necessárias à finalização da obra, incluindo-se os custos de construção, despesas de administração ou de contratação de construtora, de empreiteiros ou prestadores de serviços, honorários de profissionais diversos contratados pelo condomínio, inclusive o rateio de honorários advocatícios, atualmente estimados em R\$ 437.632,33 (quatrocentos e trinta e sete mil, seiscentos e trinta e dois reais e trinta e três centavos), além de ratear também demais impostos e taxas já ou futuramente aprovadas em assembleia, sendo também responsável pelo pagamento proporcional dos impostos e taxas necessários à obtenção ou renovação de alvará, bem como assumirá as despesas necessárias à obtenção da Certidão de baixa de construção (“Habite-se”), rateio de IPTU – cujo débito atual é estimado em R\$183.617,17, taxas municipais e tudo o mais que se fizer necessário à conclusão da obra, sempre em conformidade com **os critérios estipulados pela LEI e/ou APROVADOS em assembleias já realizadas ou a realizar**, devendo consultar as últimas atas de assembleia se for do seu interesse, **estas que fazem parte indissociável deste edital** como anexo. O débito condominial indicado neste edital se refere ao mês de julho de 2025. A taxa condominial vigente é de R\$ 50,00 (cinquenta reais). Fica o interessado ciente da existência de ação de execução fiscal de nº **5049194-08.2019.8.13.0024**, em trâmite perante a **1ª Vara de Feitos Tributários do Município de Belo Horizonte**, na medida em que **eventual condenação, no referido processo, será rateada entre os condôminos/adquirentes das unidades em construção**. Ao arrematar a unidade, o arrematante adere à Convenção de Condomínio, atas, deliberações assembleares, não podendo alegar desconhecimento ou impugnar tais decisões.

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. O Condomínio não responde pela evicção. Caso as benfeitorias informadas no presente Edital não estejam averbadas na matrícula do imóvel, caberá ao arrematante sua regularização. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo arrematante de todas as condições estipuladas neste edital. Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, foro e laudêmio, quando for o caso, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc. As demais condições obedecerão ao que regula a lei 4.591/64. Na hipótese de desistência do lance ou não pagamento dentro do prazo previsto, o COMPRADOR ficará sujeito à cobrança de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do lance, a título de perdas e danos, além da obrigação de pagamento da Comissão da Leiloeira, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance. Nesse caso, manifestada a desistência, o negócio restará rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o COMPRADOR perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado, independentemente de declaração judicial. **Esse regramento é plenamente aplicável de forma indistinta para os casos de primeiro e segundo leilão.** Os interessados ficam cientes que será realizada assembleia no dia 20 de setembro de 2025, às 9:30 em primeira chamada e às 10h em segunda chamada, na Avenida Raja Gabaglia, nº 2000, auditório da torre 1, Bairro Alpes, Belo Horizonte/MG, para deliberar sobre o exercício do direito de preferência e possibilidade de adjudicação dos bens em favor do Condomínio, conforme previsto na Lei 4.591/64. Mais informações: www.saraivaleiloes.com.br ou aurelio@vianaecunha.com.br

Belo Horizonte/MG, 04 de agosto de 2025.