VALERO LEILÕES
DESDE 2009

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O MM. Juiz de Direito Dr. Christian Garrido Higuchi, da 33ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte-MG, na forma da lei, FAZ SABER a todos que será realizada a alienação judicial do bem imóvel abaixo descrito, sendo o leilão conduzido pelo Leiloeiro Oficial José Valero Santos Junior JUCEMG nº 1211, por meio do site www.valeroleiloes.com.br, nos termos dos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, conforme as condições deste edital:

Processo n° 1995080-30.2006.8.13.0024 – Cumprimento de Sentença (despesas condominiais)

Débitos da ação: R$ 10.492,37 (dez mil, quatrocentos e noventa e dois reais e trinta e sete centavos), atualizado até 10/05/2010, conforme Termo de Penhora de 13/09/2022, sem prejuízo de novo cálculo a ser apresentado pelo exequente.

Exequente(s):	**Condomínio do Edifício Dez - IAPI (CNPJ 00.383.346/0001-16)**
Executado(s):	**Maria Perpétua Socorro Silva (CPF 875.610.936-91); Francisco Geraldo de Oliveira (CPF 131.687.116-91); Elizabeth de Oliveira (CPF 277.837.406-00); Espólio de Geraldo de Jesus Oliveira (CPF 359.931.116-15); Espólio de José Marcelino de Oliveira Filho**
Interessado(s):	**Lucimar Pereira da Silva (cônjuge de Maria Perpétua Socorro Silva, conforme R.7 da matrícula); locatários/ocupantes do imóvel; demais interessados do art. 889 do CPC**

DATA E HORA:

O leilão será realizado em duas praças, sendo a primeira com início em 11/01/2027 às 13:45 , pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor de avaliação atualizada (R$ 160.304,96), encerrando-se em 14/01/2027 às 13:45. A segunda praça terá início em 14/01/2027 às 13:46, pelo valor mínimo correspondente a 60% do valor de avaliação atualizada (R$ 96.182,98), encerrando-se em 04/02/2027 às 13:45.
PARCELAMENTO: é admitido o pagamento parcelado, com entrada de 25% (vinte e cinco por cento) e o remanescente em até 30 (trinta) parcelas, nos termos do art. 895 do CPC e conforme a cláusula DO PAGAMENTO abaixo.

OBSERVAÇÃO: Por decisão de 26/08/2026 (Evento 187), a hasta pública recai sobre a totalidade do imóvel (art. 843 do CPC), recaindo o equivalente à quota-parte dos coproprietários não executados ou do cônjuge alheio à execução sobre o produto da alienação. Em nenhuma hipótese o bem poderá ser vendido por preço inferior a 60% do valor atualizado da avaliação. Informa-se a existência da Ação de Cobrança nº

1397992-68.2014.8.13.0024, em trâmite na 14ª Vara Cível de Belo Horizonte, relativa a taxas condominiais vincendas posteriores ao acordo objeto desta execução, além dos valores aqui cobrados. Conforme matrícula atualizada em 23/11/2026, a penhora (Termo de 13/09/2022) ainda não consta averbada na matrícula.

LOTES

1 - Propriedade: apartamento nº 707, tipo B, Bloco 10 (Edifício 10), situado na Rua Araribá, nº 336, Bairro São Cristóvão, Belo Horizonte/MG, CEP 31110-510

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Apartamento com área de construção aproximada de 62,28 m² e área de condomínio de 10,22 m² aproximadamente, composto de sala, dois quartos, banheiro, cozinha, varanda, área de serviço e duas passagens, e sua fração ideal do terreno constituído: a) pela projeção do prédio nº 336 da Av. Araribá, n/Capital, denominado Edifício 10, do Conjunto Residencial do Bairro Industriário, 6ª Seção Suburbana, bairro São Cristóvão, medindo aproximadamente 1.389,20m² de área, dando frente para a mencionada Avenida e laterais, e fundos para as ruas internas que ladeiam o prédio; b) e, por 29,20m² aproximadamente, relativa a cota ideal das áreas dos terrenos ocupados pelas fossas diluidoras, tipo OMS, vinculadas ao prédio, consoante a descrição constante do parágrafo primeiro da cláusula primeira, e da cláusula trigésima do contrato particular de convenção de condomínio do prédio.

Matrícula nº 33.605 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG
Titularidade (R.7, de 20/08/2012): 1/5 (um quinto) cada: Maria Perpétua Socorro Silva, José Marcelino de Oliveira Filho (falecido), Francisco Geraldo de Oliveira, Geraldo de Jesus Oliveira (falecido) e Elizabeth de Oliveira.
Avaliado em R$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) em 17/08/2022, pelo Oficial de Justiça Avaliador (totalidade do imóvel).
Avaliação atualizada: R$ 160.304,96 (cento e sessenta mil, trezentos e quatro reais e noventa e seis centavos) para novembro/2026, calculada pelo índice INPC (critério mês cheio, agosto/2022 a novembro/2026).
Ônus: Penhora lavrada em Termo de 13/09/2022, ainda não averbada na matrícula. Conforme matrícula atualizada em 23/11/2026, não constam hipoteca, alienação fiduciária ou outros ônus (a Av.1, promessa de venda, foi cancelada pela Av.6).
Ocupação: locado a terceiros em 17/08/2022.
Débitos: despesas condominiais objeto desta execução e de ação de cobrança paralela (Processo nº 1397992-68.2014.8.13.0024); débitos de IPTU não constam dos autos (índice cadastral não informado), a serem confirmados pelo interessado junto à Prefeitura de Belo Horizonte.

CONDIÇÕES DO BEM: O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra. Eventuais divergências entre a descrição e a situação fática não autorizam cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, cabendo ao interessado a verificação prévia das condições do bem.

CONDIÇÕES DA VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 100% do valor de avaliação atualizada em 1ª Praça ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação atualizada em 2ª Praça. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance.

Ocorrendo propostas de idêntico valor, será considerada vencedora aquela que prever o menor número de parcelas. Persistindo a igualdade de condições, será declarada vencedora a proposta recebida em primeiro lugar, nos termos dos arts. 891 e 895, §§ 1º ao 8º, do CPC.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site**.**

PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e co-proprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do art. 843, do CPC.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Os interessados devem se cadastrar gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, com antecedência mínima de 48h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.valeroleiloes.com.br.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo (Art. 884, IV do CPC)

- **À vista**: no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento.
- **Parcelado:** Será admitido parcelamento mediante entrada de 25% e o restante em até 30 parcelas corrigidas pelo índice deste E. Tribunal.
  O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.
  O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.
- **Com créditos:** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, fora do lance, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por transferência bancária ou PIX, na conta do Leiloeiro Oficial, e em qualquer caso antes da expedição da carta de arrematação.

A comissão será devida pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo ou remição.

DA FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante. Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem. Correrão também por sua conta os procedimentos de regularização, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

DÉBITOS: A arrematação será considerada aquisição originária. Assim, os bens arrematados serão entregues ao arrematante, livres e desembaraçados de quaisquer ônus e débitos (até a data da expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega), inclusive dívidas *propter rem*. Eventuais restrições e/ou limitações ao uso do bem arrematado (usufruto, ambiental e afins) permanecem mesmo após o leilão. Em relação aos débitos tributários (IPTU, ITR, IPVA e afins), será aplicada a norma prevista no art. 130, do CTN. Em relação aos débitos condominiais, será aplicada a norma prevista no art. 908, §1º do CPC, cabendo ao condomínio habilitar seu crédito junto aos autos do processo a que se refere o presente edital.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: e-mail contato@valeroleiloes.com.br e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16) 99603-5264.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.valeroleiloes.com.br, e em jornal de grande circulação, em conformidade com os arts. 886 e 887 do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. Nos termos do art. 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ, em caso de cancelamento ou suspensão do praceamento após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Ficam, ainda, intimados pelo presente Edital os interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC (coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município), caso não sejam encontrados para intimação da hasta

designada, para as datas, horários e local acima mencionados, bem assim dos termos da Penhora e da Avaliação realizadas nos Autos.

Belo Horizonte-MG, 23/11/2026

Dr. Christian Garrido Higuchi

M.M. Juiz de Direito da 33ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte-MG.