EDITAL DE 1 ° E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL (LEI N.º 13.105/2015). PROCESSO: 5000672-64.2022.813.0049 - VARA ÚNICA DA COMARCA DE BAEPENDI/MG. REQUERENTE: BANCO DO BRASIL S/A. REQUERIDO: ARACIABA MAIA FERREIRA DE SOUZA E OUTROS.

Fernando Caetano Moreira Filho | Jonas Gabriel Antunes Moreira | Lucas Rafael Antunes Moreira, JUCEMG - Nº 445 (Fernando) | Nº 638 (Jonas) | Nº 637 (Lucas), Leiloeiros Públicos Oficiais, nomeados por este juízo, fazem ciência aos interessados, exequentes, executados/devedores, que no processo indicado leiloarão os bens discriminados, pelo maior lance, em leilão público a ser realizado por meio eletrônico.

1. DATA E HORÁRIO DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

1.1. Data/Horário: **1º leilão 09/09/2025 às 10:00 e 2º leilão 09/09/2025 a partir de 10:15**, com encerramento sequencial. Os bens que não receberem ofertas ficarão disponíveis para repasse e recebimento de lances, através da plataforma www.mgl.com.br**.**

1.2. No primeiro leilão os bens não poderão ser vendidos por valor inferior ao da avaliação. Caso o bem não seja arrematado em 1º leilão por valor igual ou superior ao valor da avaliação, será realizado 2º leilão, nas datas indicadas nos itens 1.1 ou 1.3, com desconto nos valores descritos no item 2.

1.3. O leilão será realizado na data acima mencionada. Não havendo licitantes, ficam designados novos leilões para as seguintes datas: 1º leilão 06/10/2025 às 10:00 e 2º leilão 06/10/2025 às 10:15, 1º leilão 05/11/2025 às 10:00 e 2º leilão 05/11/2025 às 10:15, 1º leilão 05/12/2025 às 10:00 e 2º leilão 05/12/2025 às 10:15.

1.4. Caso não haja expediente forense nas datas indicadas nos itens 1.1 e 1.3, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local.

2. DESCRIÇÃO E VALOR DO BEM:

Bem(ns): Prédio comercial com 2 pavimentos no Centro. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um imóvel composto de um lote de terreno com área de 580,00m², sobre o qual restou edificado um ponto comercial com área total construída total de 825,75m², cujas divisas e confrontações constam da matrícula 11.812, CRI de Baependi/MG. O ponto comercial possui construção em alvenaria e base para 3 pavimentos, mas atualmente, conta com 2 pavimentos, sendo o TÉRREO, com área edificada de 515,75m² e assim disposto: um grande salão com piso de cerâmica, existindo ao fundo uma área para açougue, área de frios e padaria, calçado de piso de cerâmica, azulejado em meia parede; um escritório elevado, tipo mezanino (em madeira); dois pequenos banheiros (masculino e feminino), calçados de cerâmica, azulejados em todas as paredes; uma pequena cozinha, pia com bancada de ardósia, calçada de cerâmica, azulejada em todas as paredes; escada à direita, com acesso para a laje do primeiro pavimento e corredor com rampa de acesso ao depósito existente no primeiro pavimento; toda área coberta por laje, madeira e telhas de fibrocimento. PRIMEIRO PAVIMENTO, com área de 300m² e assim disposto: grande salão para depósito de produtos alimentícios, piso de cimento; sala de desossa, climatizada, calçada de cerâmica e azulejada em todas as paredes, dotada de uma bancada de ardósia; área de câmaras frias (desmontáveis), calçadas de piso de cerâmica; área de panificação, calçada de cerâmica, dotada de pia com bancada de alumínio e área de despejo (almoxarifado), com divisórias de "compensado" de madeira, sendo todo pavimento coberto por laje, madeira e telhas de fibrocimento. Imóvel possui elevador de carga. O imóvel, com testada de 13,90m, e pé direito alto, situa-se no melhor logradouro comercial, do bairro Centro, do Município de Baependi/MG, ladeado por bancos, padarias, farmácias, praça central, restaurantes, lojas de produtos variados, ou seja, pontos comerciais

bastante disputados dada a localização, com ruas pavimentadas, dotado de serviços de água potável, rede de esgoto, energia elétrica, telefonia fixa e móvel, e internet. Avaliado na data de 10/10/2024 em R$4.028.825,00 (quatro milhões, vinte e oito mil, oitocentos e vinte e cinco reais). **Lance mínimo em primeiro leilão atualizado:** R$4.202.586,61 (quatro milhões e duzentos e dois mil e quinhentos e oitenta e seis reais e sessenta e um centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R$2.101.293,30 (dois milhões e cento e um mil e duzentos e noventa e três reais e trinta centavos).

3. ÔNUS:

3.1. Matrícula 11812: Hipoteca de 1º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R6. Indisponibilidade autos nº 00106134220225030053 – AV10.
3.2. Eventuais débitos de IPTU poderão ser sub-rogados no preço da arrematação conforme Art. 130 do CTN – Lei 5172/66. As dívidas condominiais possuem caráter *propter rem.*
3.3. Compete ao arrematante diligenciar pela regularização do bem junto aos órgãos responsáveis por tais ônus.

4. ENDEREÇO DE VISITAÇÃO:

4.1. A visitação dos bens deverá ocorrer antes do leilão no endereço descrito no item 2. As fotos divulgadas no site são ilustrativas. Toda e qualquer decisão de compra não deve se basear nas fotos divulgadas, mas sim, na realização de visita presencial ao bem.

5. FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

5.1. Será considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o lance mínimo.
5.2. **LANCE À VISTA:** A arrematação à vista deverá ser paga por meio de guia judicial, no prazo de 24 horas, contadas da data do leilão. Alternativamente será considerado lance a vista, o pagamento por meio de depósito judicial de 25% do valor da arrematação em 24 horas e os 75% restante no prazo de 15 dias, sujeito a caução a critério do juiz competente.
5.3. **LANCE PARCELADO:** O lance parcelado deve ser feito no momento da oferta no próprio site. A entrada de 25% da arrematação parcelada deverá ser paga por meio de guia de depósito judicial no prazo de 24 horas e o valor remanescente em até 30 (trinta) parcelas, vencíveis a cada 30 dias a partir da data da arrematação (art. 895, §1º da Lei 13.105/2015).
5.4. As parcelas serão atualizadas, mensalmente, desde a data da arrematação, conforme indexador de correção monetária. O pagamento das parcelas não está condicionado à homologação da arrematação, posse e/ou entrega do bem. Caso haja determinação judicial, o imóvel ficará garantido por hipoteca até o pagamento integral e, em caso de bens móveis, sujeito à caução.
5.5. O arrematante deverá em até 24 horas enviar os comprovantes para o leiloeiro, pelo e-mail faturamento@mgl.com.br ou WhatsApp (37) 99867-2517 para serem juntados ao processo.

6. INADIMPLÊNCIA:

6.1. O arrematante deverá cumprir os prazos e condições do item 5. Caso o arrematante não honre com o valor do lance no prazo e condições previstas, o lance será considerado inválido, ficando o arrematante sujeito às penalidades previstas em lei e edital.
6.2. No caso de inadimplência serão chamados sucessivamente os demais ofertantes, em ordem decrescente de lances.
6.3. Em caso de inadimplência ou desistência, caberá ao arrematante a multa de 20% (vinte por cento) sobre o lance ofertado, em favor da execução, e 5% (cinco por cento) sobre o lance ofertado

a título de comissão do leiloeiro.
6.4. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, conforme o art. 895 e seus parágrafos da Lei 13.105/2015.
6.5. A comissão do leiloeiro será devida integralmente, mesmo no caso de inadimplemento, conforme jurisprudência consolidada e o disposto neste edital.

7. LANCES PELA INTERNET:

7.1. O interessado deverá efetuar cadastro no site, previamente ao leilão, e se habilitar para participação conforme as diretrizes solicitadas.
7.2. No ato do cadastramento, o usuário do site concorda com os termos de uso da plataforma, não podendo posteriormente alegar desconhecimento. A simples participação no leilão implica a declaração tácita de pleno conhecimento e aceitação das condições estipuladas no presente edital.
7.3. A assinatura do leiloeiro na certidão positiva suprirá a assinatura do arrematante prevista no auto de arrematação, conforme concordância anterior aos termos de uso do site.
7.4. Os dados fornecidos no ato do cadastro são protegidos conforme Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e criptografados.
7.5. Não é permitido que usuário do site compartilhe dados de *login* e senha com terceiros e será de total responsabilidade do usuário quaisquer lances ofertados utilizando seus dados.
7.6. O leiloeiro não se responsabilizará por quaisquer ocorrências e falhas em equipamentos, tais como, quedas ou falhas no sistema de conexão de internet, energia, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências. O usuário assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.
7.7. Em caso de impossibilidade de participação online por quaisquer motivos, a equipe técnica estará à disposição para suporte físico no seguinte endereço: Rua Idalina Dornas, n.º 13, Bairro Universitário, Itaúna/MG, mediante agendamento através do telefone 0800 242 2218.
7.8. Após registrado o lance, em nenhuma hipótese será permitida a exclusão. Os lances ofertados no Leilão serão irrevogáveis e irretratáveis.
7.9. Poderá o Leiloeiro Oficial alterar a ordem dos lotes leiloados, não ficando sujeita a sequência contida no Edital.

8. TAXA DE LEILÃO: Em caso de arrematação, 5,00% sobre o valor da arrematação, bem como taxa administrativa no valor de R$ R$276,00 (duzentos e setenta e seis reais), a serem pagas pelo arrematante. Será devida a remuneração do leiloeiro (taxa de leilão) no equivalente a 2% do valor de avaliação do bem, devido pelo exequente, no caso de extinção do processo, por adjudicação tardia, por remição ou por transação entre as partes. Na hipótese do bem ser arrematado, pelo exequente, será devida a comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação. A comissão deverá ser integralmente paga no ato da arrematação, adjudicação, remição ou acordo, mediante depósito em conta do leiloeiro, *pix* ou boleto bancário.

9. INFORMAÇÕES: Através da plataforma eletrônica www.mgl.com.br, pelo e-mail atendimento@mgl.com.br, pelo telefone e WhatsApp 0800 242 2218.

CONDIÇÕES GERAIS: Estão sujeitos à análise do juízo a homologação do lance, bem como a posterior expedição da carta de arrematação, da ordem de entrega e/ou do mandado de imissão na posse. Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia, não incidindo o Código de Defesa do Consumidor sobre a alienação efetivada. Caberá ao arrematante tomar as providências quanto a expedição da carta de arrematação bem como arcar com as providências de registro e imissão na posse/ordem de entrega. O arrematante fica ciente

que deverá arcar com os custos de anotação, registro, hipoteca, eventual regularização bem como eventuais custos para os procedimentos citados, se houver.

Ficam, desde já, intimadas as partes, os coproprietários, os interessados e, principalmente, os executados, credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem. Requerente: BANCO DO BRASIL SA. Advogado do autor: NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES. Requerido: ARACIABA MAIA FERREIRA DE SOUZA, CASA SAO GERALDO LTDA, JOSE PEDRO OLIVEIRA DA COSTA, PURCINA BERNARDINA DE OLIVEIRA COSTA. Advogado do réu: ALVARO FONSECA DA SILVA. DEPOSITÁRIO: ARACIABA MAIA FERREIRA DE SOUZA. O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site www.mgl.com.br, conforme o disposto no art. 887, § 2º, do CPC. Caso o exequente e/ou executado não sejam notificados, cientificados e/ou intimados, por qualquer razão, das datas dos leilões, valerá o presente como edital de intimação de leilão conforme art. 889 § único do CPC. O Leiloeiro Público Oficial não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, auxiliar do juízo. Ficando eximido de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos ocultos que possam existir, relativamente aos bens alienados, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está conforme a resolução n. º 236 de 13/07/2016 do CNJ.

23 de julho de 2025.

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL