EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR (LEI N.º 13.105/2015). PROCESSO: 0005559-68.2006.813.0331 – VARA ÚNICA DA COMARCA DE ITANHANDU/MG. REQUERENTE: UNIÃO FEDERAL (PFN). REQUERIDO: ARTE MONTANA CERAMICA LTDA.

FERNANDO CAETANO MOREIRA FILHO, JUCEMG - 445, Leiloeiro Público Oficial, nomeado por este juízo, faz ciência aos interessados, exequentes, executados/devedores, que no processo indicado realizará a alienação por iniciativa particular dos bens discriminados, pelo maior lance, a ser realizado por meio eletrônico.

1. PRAZO DA VIGÊNCIA:

1.1. A presente alienação terá vigência de 90 dias corridos, com início em 01/08/2025 e encerramento em 03/11/2025. Os bens que não receberem ofertas ficarão disponíveis para repasse e recebimento de lances, através da plataforma www.fernandoleiloeiro.com.br**.**

2. DESCRIÇÃO E VALOR DO BEM:

Bem(ns): Fração ideal de 26,28301% sobre um lote no bairro Nossa Senhora de Fátima. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de uma fração ideal de 26,28301% sobre um terreno urbano, localizado de frente para a Rua Joaquim Theodoro da Fonseca, nº 500, no bairro Nossa Senhora de Fátima, município de Itanhandu/MG, com área de 4000m², registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Itanhandu/MG, sob a matrícula 7662. Segundo o auto de avaliação, há no lote uma construção em ruim estado de conservação, com área construída de aproximadamente 1320m². **Valor da avaliação atualizado:** R$491.066,26 (quatrocentos e noventa e um mil e sessenta e seis reais e vinte e seis centavos). **Lance mínimo em 60% da avaliação:** R$294.639,75 (duzentos e noventa e quatro mil e seiscentos e trinta e nove reais e setenta e cinco centavos).
ENDEREÇO DE VISITAÇÃO: De frente para a Rua Joaquim Theodoro da Fonseca, nº 500, no bairro Nossa Senhora de Fátima, Itanhandu/MG.

3. ÔNUS:

3.1. Matrícula 7662: Penhora nº 8177/03 - R09. Penhora nº 10132/05 - R10. Penhora nº 10209/05 - R11. Penhora nº 0331.06.00085-4 - R14. Penhora nº 0331.06.000905-6 - R16. Penhor nº 0331.07.004056-2 - R23. Penhora nº 0331.06.000845-4 - R24. Penhora nº 01437-2004.053-03-00-1 - R27. Penhora nº 0331.07.005705-3 - R30.
3.2. Eventuais débitos de IPTU poderão ser sub-rogados no preço da alienação 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 da alienação 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 alienação à vista deverá ser paga por meio de guia judicial, no prazo de 24 horas, contadas da data da alienação. Alternativamente será considerado lance a vista, o pagamento por meio de depósito judicial de 25% do valor da alienação 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 alienação parcelada deverá ser paga por meio de guia de depósito judicial no prazo de 24 horas e o valor remanescente em até 03 (três) parcelas, vencíveis a cada 30 dias a partir da data da alienação (art. 895, §1º da Lei 13.105/2015).
5.4. As parcelas serão atualizadas, mensalmente, desde a data da alienação, conforme indexador de correção monetária. O pagamento das parcelas não está condicionado à homologação da alienação, 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 faturamentojudicial@fernandoleiloeiro.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 à alienação, 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 na alienação 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 alienação, 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 na alienação 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 ALIENAÇÃO: Em caso de alienação, 5,00% sobre o valor da alienação, bem como taxa administrativa no valor de R$ R$276,00 (duzentos e setenta e seis reais), a serem pagas pelo arrematante. Em caso de adjudicação, 2% sobre o valor atualizado da avaliação, a ser paga pelo adjudicante. Em caso de remição ou acordo, 2% sobre o valor atualizado da avaliação, a ser pago pelo executado. Na hipótese do bem ser arrematado, pelo exequente, será devida a comissão no percentual de 5% sobre o valor da alienação. A comissão deverá ser integralmente paga no ato da alienação, adjudicação, remição ou acordo, mediante depósito em conta do leiloeiro, *pix* ou boleto bancário.

9. INFORMAÇÕES: Através da plataforma eletrônica www.fernandoleiloeiro.com.br, pelo e-mail atendimento@fernandoleiloeiro.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 alienação, 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 alienação 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: UNIÃO FEDERAL (PGFN). Advogado do autor: Procuradoria da Fazenda Nacional (PFN). Requerido: ARTE MONTANA CERAMICA LTDA. Advogado do réu: . O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site www.fernandoleiloeiro.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 alienação 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.

04 de agosto de 2025.

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL