

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL (LEI N.º 13.105/2015). PROCESSO: 0506619-77.2015.813.0145 - VARA DA FAZENDA PÚBLICA E AUTARQUIAS ESTADUAIS DA COMARCA DE JUIZ DE FORA/MG. REQUERENTE: ESTADO DE MINAS GERAIS. REQUERIDO: RICARDO DE SOUZA, MINEIRO & MOTA LTDA - ME, DILERMANDO MOTA DELGADO.

Lucas Rafael Antunes Moreira, JUCEMG - 637, Leiloeiro Público Oficial, nomeado por este juízo, faz ciência aos interessados, exequentes, executados/devedores, que no processo indicado leiloará 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 03/07/2026 às 10:15 e 2º leilão 27/07/2026 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.lucasleiloeiro.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 03/07/2026 às 10:15 e 2º leilão 27/07/2026 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:

1) Bem(ns): JB0006182 – Apartamento área 45,15m² no bairro Bela Aurora. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um apartamento com área de 45,15m² situado na Rua José Cláudio de Souza, 175, apartamento 102, Bairro Ipiranga/ Jardim Bela Aurora, Juiz de Fora/MG. Sendo um apartamento com quatro cômodos pequenos, um quarto, uma sala, uma cozinha e um banheiro, construído em alvenaria, com baixo padrão de construção. Piso em cerâmica bege e marrom, cozinha e banheiro com azulejos em meia parede, janelas e portas de ferro. Imóvel em estado ruim de conservação, com infiltrações no teto e paredes, necessitando reparos e pintura, situado no primeiro pavimento, de frente para a rua, com ponto de ônibus na porta, pouco comércio próximo e não possui garagem. Registrado sob matrícula nº 66.759 do 1º CRI de Juiz de Fora/MG. Conforme descrito no auto de avaliação em ID996438852. Avaliado na data de 12/09/2023 em R\$86.000,00(oitenta e seis mil reais). **Lance mínimo em primeiro leilão da avaliação atualizada:** R\$96.984,31 (noventa e seis mil e novecentos e oitenta e quatro reais e trinta e um centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação atualizada:** R\$48.492,16 (quarenta e oito mil e quatrocentos e noventa e dois reais e dezesseis centavos).

2) Bem(ns): JB0006184 – Apartamento área 44,19m² no bairro Bela Aurora. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um apartamento com área de 44,19m², situado na Rua José Cláudio de Souza, nº 175, apartamento 103, Bairro Ipiranga/Jardim Bela Aurora, Juiz de Fora/MG. O imóvel possui quatro cômodos bem pequenos, sendo um quarto, uma sala, uma cozinha e um banheiro com entrada pela cozinha, construído em alvenaria, em baixo padrão de construção. Possui piso em cimento, com “vermelhão”, cozinha e banheiro com azulejos em meia-parede. Pintura em médio estado de uso e conservação. Janelas e porta de entrada são em esquadria de ferro com vidros. As portas internas são de madeira, as quais se encontravam em médio estado de uso e conservação. O imóvel fica nos fundos do primeiro pavimento, sem vista para a rua, havendo uma lavanderia comunitária, com tanques, na passagem para o apartamento. Não possui garagem. Ponto de ônibus em frente. Registrado sob matrícula nº 66.760 do 1º CRI de Juiz de Fora/MG. Conforme descrito no auto de avaliação em ID9890884310. Avaliado na data de 12/08/2023 em R\$75.000,00(setenta e cinco mil reais). **Lance mínimo em primeiro leilão da avaliação atualizada:** R\$84.748,49 (oitenta e quatro mil e setecentos e quarenta e oito reais e quarenta e nove centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação atualizada:** R\$42.374,24 (quarenta e dois mil e trezentos e setenta e quatro reais e vinte e quatro centavos).

3) Bem(ns): JB0006185 – Apartamento área 44,19m² no bairro Bela Aurora. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um apartamento com área de 44,19m², situado Rua José Claudio de Souza, nº 175, apartamento nº 104, bairro

Ipiranga/ Jardim Belo Aurora, Juiz de Fora/MG. O imóvel encontra-se com piso, com uma cozinha, um quarto, um banheiro, com piso de cimento liso e o acabamento simples. Registrado sob matrícula nº 66.761 do 1º CRI de Juiz de Fora/MG. Conforme descrito no auto de avaliação em ID10017676052. Avaliado na data de 24/09/2023 em R\$100.000,00 (cem mil reais). **Lance mínimo em primeiro leilão da avaliação atualizada:** R\$112.776,45 (cento e doze mil e setecentos e setenta e seis reais e quarenta e cinco centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação atualizada:** R\$56.388,22 (cinquenta e seis mil e trezentos e oitenta e oito reais e vinte e dois centavos).

4) Bem(ns): JB0006187 – Apartamento área 39,03m² no bairro Bela Aurora. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um apartamento com área 39,03m², situado na Rua José Cláudio de Souza, nº 175, apartamento 105, Bairro Ipiranga/Jardim Bela Aurora, Juiz de Fora/MG. Sendo um apartamento com quatro cômodos pequenos, um quarto, uma sala, uma cozinha e um banheiro, construído em alvenaria, com baixo padrão de construção. Piso em cerâmica bege e marrom, cozinha e banheiro com azulejos em meia parede, janelas e portas de ferro. Imóvel em estado ruim de conservação, com infiltrações no teto e paredes, necessitando reparos e pintura, situado no primeiro pavimento, de frente para a rua, com ponto de ônibus na porta, pouco comércio próximo e não possui garagem. Registrado sob matrícula nº 66.762 do 1º CRI de Juiz de Fora/MG. Conforme descrito no auto de avaliação em ID9964388850. Avaliado na data de 12/09/2023 em R\$86.000,00(oitenta e seis mil reais). **Lance mínimo em primeiro leilão da avaliação atualizada:** R\$96.984,31 (noventa e seis mil e novecentos e oitenta e quatro reais e trinta e um centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação atualizada:** R\$48.492,15 (quarenta e oito mil e quatrocentos e noventa e dois reais e quinze centavos).

5) Bem(ns): JB0006188 – Apartamento área 45,15m² no bairro Bela Aurora. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um apartamento com área de 45,15m², situado na Rua José Cláudio de Souza, 175, apartamento 201, Bairro Ipiranga/Jardim Bela Aurora, Juiz de Fora/MG. O imóvel possui quatro cômodos bem pequenos, sendo um quarto, uma sala, uma cozinha e um banheiro com entrada pela cozinha, construído em alvenaria, em baixo padrão de construção. Possui piso em cimento, com “vermelhão”, cozinha e banheiro com azulejos em meia-parede. Pintura em médio estado de uso e conservação. Janelas e porta de entrada são em esquadria de ferro com vidros. As portas internas são de madeira, as quais se encontravam em bom estado de uso e conservação. O imóvel fica nos fundos do segundo pavimento, de frente para a rua, nas proximidades há pouquíssimo comércio, sem variedades. Não possui garagem. Ponto de ônibus em frente ao imóvel. Registrado sob matrícula nº 66.763 do 1º CRI de Juiz de Fora/MG. Conforme descrito no auto de avaliação em ID9890884558. Avaliado na data de 12/08/2023 em R\$85.000,00 (oitenta e cinco mil reais). **Lance mínimo em primeiro leilão da avaliação atualizada:** R\$95.856,58 (noventa e cinco mil e oitocentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e oito centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação atualizada:** R\$47.928,14 (quarenta e sete mil e novecentos e vinte e oito reais e quatorze centavos).

6) Bem(ns): JB0006189 – Apartamento área 45,15m² no bairro Bela Aurora. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de apartamento com área de 45,15m², situado Rua José Claudio de Souza, nº 175, apartamento 202, bairro Ipiranga/ Jardim Belo Aurora, Juiz de Fora/MG. O imóvel encontra-se com piso, com uma cozinha, um quarto, um banheiro, com piso de cimento liso e o acabamento simples. Registrado sob matrícula nº 66.764 do 1º CRI de Juiz de Fora/MG. Conforme descrito no auto de avaliação em ID10017671502. Avaliado na data de 24/09/2023 em R\$90.000,00(noventa mil reais). **Lance mínimo em primeiro leilão da avaliação atualizada:** R\$101.495,21 (cento e um mil e quatrocentos e noventa e cinco reais e vinte e um centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação atualizada:** R\$50.747,60 (cinquenta mil e setecentos e quarenta e sete reais e sessenta centavos).

7) Bem(ns): JB0006190 – Apartamento área 44,19m² no bairro Jardim Bela Aurora. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de apartamento com área de 44,19m², situado na Rua José Cláudio de Souza, 175, apartamento 203, Bairro Ipiranga/Jardim Bela Aurora, Juiz de Fora/MG. Sendo um apartamento com quatro cômodos pequenos, um quarto, uma sala, uma cozinha e um banheiro, construído em alvenaria, com baixo padrão de construção. Piso em cerâmica bege e marrom, cozinha e banheiro com azulejos em meia parede, janelas e portas de ferro. Imóvel em estado ruim de conservação, com infiltrações no teto e paredes, necessitando reparos e pintura, situado no segundo pavimento, acesso por uma escada, de fundos, com ponto de ônibus na porta, pouco comércio próximo e não possui garagem. Registrado sob matrícula nº 66.765 do 1º CRI de Juiz de Fora/MG.

Conforme descrito no auto de avaliação em ID9964361850. Avaliado na data de 12/09/2023 em R\$78.000,00(setenta e oito mil reais). **Lance mínimo em primeiro leilão da avaliação atualizada:** R\$87.962,51 (oitenta e sete mil e novecentos e sessenta e dois reais e cinquenta e um centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação atualizada:** R\$43.981,25 (quarenta e três mil e novecentos e oitenta e um reais e vinte e cinco centavos).

8) Bem(ns): JB0006193 – Apartamento área 44,19m² no bairro Bela Aurora. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um apartamento com área de 44,19m², situado na Rua José Cláudio de Souza, 175, apartamento 204, Bairro Ipiranga/Jardim Bela Aurora, Juiz de Fora/MG. O imóvel possui quatro cômodos bem pequenos, sendo um quarto, uma sala, uma cozinha e um banheiro com entrada pela cozinha, construído em alvenaria, em baixo padrão de construção. Possui piso em cimento, com vermelhão, cozinha e banheiro com azulejos em meia-parede. Pintura em médio estado de uso e conservação. Janelas e porta de entrada são em esquadria de ferro com vidros. O imóvel fica no segundo pavimento com vista lateral para a rua. Nas proximidades há pouquíssimo comércio, sem variedades. Não possui garagem. Ponto de ônibus em frente ao imóvel. Registrado sob matrícula nº 66.766 do 1º CRI de Juiz de Fora/MG. Conforme descrito no auto de avaliação em ID9890886000. Avaliado na data de 12/08/2023 em R\$80.000,00 (oitenta mil reais). **Lance mínimo em primeiro leilão da avaliação atualizada:** R\$90.398,39 (noventa mil e trezentos e noventa e oito reais e trinta e nove centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação atualizada:** R\$45.199,19(quarenta e cinco mil cento e noventa e nove reais e dezenove centavos).

TOTALIZANDO O LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$767.202,25 (setecentos e sessenta e sete mil e duzentos e dois reais e vinte e cinco centavos). **TOTALIZANDO O LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO 50% DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$383.601,12 (trezentos e oitenta e três mil e seiscentos e um reais e doze centavos).

3. ÔNUS:

- 3.1. AV4-M66759/M66760/M66761/M66762/M66763/M66764/M66765/M66766 – Indisponibilidade nos autos nº 0245246-24.2018.8.13.015.
- 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.
- 3.4. Caso as benfeitorias informadas no auto de avaliação não estejam averbadas na matrícula do imóvel, caberá ao arrematante sua regularização.

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 envio da guia é mera cortesia ao arrematante.

5.6. O arrematante deverá em até 24 horas enviar os comprovantes para o leiloeiro, pelo e-mail faturamentojudicial@lucastleiloeiro.com.br ou pelo WhatsApp 0800 242 2218. No contato via WhatsApp, deverá informar seu nome completo (preferencialmente já encaminhando também o número do JB), selecionar a opção "Comprei, quero ajuda", em seguida "Judicial" e, por fim, "Pagamento", para que os documentos sejam devidamente juntados aos autos do 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.

6.6. Ainda, 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 do Leiloeiro. Na hipótese de não pagamento da comissão, mesmo que aproveitado o lance subsequente, o Leiloeiro poderá promover a execução do valor devido nos próprios autos, ou ainda, levar o título (auto de arrematação) a protesto perante o Cartório competente.

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 do Dêgo, n.º 317, Bairro Santa Mônica, Itaúna/MG, mediante agendamento através do telefone 0800 242 2218.

7.8. 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 irretroatáveis.

7.9. Poderá o Leiloeiro Oficial alterar a ordem dos lotes leiloados, não ficando sujeita a sequência contida no Edital.

7.10. A oferta de lances implica no aceite do ofertante ao presente edital. Em nenhuma hipótese serão aceitas alegações de desconhecimento das cláusulas e condições deste Edital para eximirem-se das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do artigo 358 do Código Penal Brasileiro.

8. TAXA DE LEILÃO: Em caso de arrematação, 5% sobre o valor da arrematação, bem como taxa administrativa no valor de 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 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.lucasleiloeiro.com.br, pelo e-mail atendimento@lucasleiloeiro.com.br, pelo telefone e WhatsApp 0800 242 2218. No atendimento via WhatsApp, caso o interessado ainda não possua cadastro no site, deverá selecionar a opção “Falar sobre cadastro”; se já for cadastrado, deverá selecionar a opção “Quero comprar” e, em seguida, o bem de seu interesse.

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. Ficará a cargo do arrematante, quando intimado pelo juízo, o pagamento das custas para expedição da Carta de Arrematação e 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 Leiloeiro não é responsável pela 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. 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: ESTADO DE MINAS GERAIS. Requerido: RICARDO DE SOUZA, MINEIRO & MOTA LTDA - ME, DILERMANDO MOTA DELGADO. Advogado do réu: FRANCISCO PRUDENTE DE SOUZA, PAULO RICARDO RESENDE DE SOUZA, LUIS FERNANDO RESENDE DE SOUZA. O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site www.lucasleiloeiro.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.

03 de junho de 2026.

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL