**EDITAL DE 1 ° E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL (LEI N.º 13.105/2015). PROCESSO: 5001236-40.2025.813.0016 - 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ALFENAS/MG. REQUERENTE: BANCO BRADESCO S.A. REQUERIDO: THEREZA LIBANIO SANTOS E OUTRO.**

Jonas Gabriel Antunes Moreira, JUCEMG - 638, 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 26/01/2026 às 10:00 e 2º leilão 26/01/2026 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.jonasleiloeiro.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 23/02/2026 às 10:00 e 2º leilão 23/02/2026 às 10:15, 1º leilão 23/03/2026 às 10:00 e 2º leilão 23/03/2026 às 10:15, 1º leilão 27/04/2026 às 10:00 e 2º leilão 27/04/2026 às 10:15, 1º leilão 25/05/2026 às 10:00 e 2º leilão 25/05/2026 às 10:15, 1º leilão 22/06/2026 às 10:00 e 2º leilão 22/06/2026 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):** Lote com 300,00m² no Loteamento Jardim Santa Inês. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um terreno urbano sem benfeitorias, com área de 300,00m², situado na cidade de Alfenas/MG, à Rua Coqueiros, no loteamento Jardim Santa Inês, correspondente ao lote 01 da quadra D, confrontando com a referida via pública, lote 02 e área verde. Imóvel de matrícula 25.527, registrado no CRI de Alfenas/MG. Avaliado na data de 29/07/2025 em R$80.000,00 (oitenta mil reais), conforme Auto de Avaliação em ID 10505728805. **Lance mínimo em primeiro leilão 100% da avaliação:** R$80.000,00 (oitenta mil reais). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R$40.000,00 (quarenta mil reais).

**2) Bem(ns):** Lote com 300,00m² no Loteamento Jardim Santa Inês. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um terreno urbano sem benfeitorias, com área de 300,00m², situado na cidade de Alfenas/MG, à Rua Coqueiros, no loteamento Jardim Santa Inês, correspondente ao lote 02 da quadra D, confrontando com a referida via pública, lote 01, 03 e área verde. Imóvel de matrícula 25.528, registrado no CRI de Alfenas/MG. Avaliado na data de 29/07/2025 em R$80.000,00 (oitenta mil reais), conforme Auto de Avaliação em ID 10505718277. **Lance mínimo em primeiro leilão 100% da avaliação:** R$80.000,00 (oitenta mil reais). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R$40.000,00 (quarenta mil reais).

**3) Bem(ns):** Lote com 330,00m² no Loteamento Jardim Santa Inês. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um terreno urbano sem benfeitorias, com a área de 330,00m², situado na cidade de Alfenas/MG, à Rua Coqueiros, esquina com a Rua das Amoreiras (atual Rua José Martins Miranda), no Loteamento Jardim Santa Inês, correspondente ao lote 03 da quadra D, confrontando com as referidas vias públicas, lote 02 e área verde. Imóvel de matrícula 25.529, registrado no CRI de Alfenas/MG. Avaliado na data de 29/07/2025 em R$96.800,00 (noventa e seis mil e oitocentos reais), conforme Auto de Avaliação em ID 10505727054. **Lance mínimo em primeiro leilão 100% da avaliação:** R$96.800,00 (noventa e seis mil e oitocentos reais). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R$48.400,00 (quarenta e oito mil e quatrocentos reais).

**TOTALIZANDO O LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO 100% DA AVALIAÇÃO:** R$256.800,00 (duzentos e cinquenta e seis mil e oitocentos reais). **TOTALIZANDO O LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO 50% DA AVALIAÇÃO:** R$128.400,00 (cento e vinte e oito mil e quatrocentos reais).

**3. ÔNUS:**

3.1. Matrículas 25527, 25528 e 25529: Execução autos nº 5000891-74.2025.813.0016 – AV2. Penhora autos nº 5001236-40.2025.813.0016 – R03.
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.
5.3. **LANCE PARCELADO:** O lance parcelado deve ser feito no momento da oferta no próprio site e neste caso, serão consideradas propostas por **valor não inferior ao da avaliação**. 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@jonasleiloeiro.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.
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 Idalina Dornas, n.º 13, Bairro Universitário, 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 irretratáveis.
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. 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.jonasleiloeiro.com.br, pelo e-mail atendimento@jonasleiloeiro.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. 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: BANCO BRADESCO S.A. Advogado do autor: NORIVAL LIMA PANIAGO, PROCURADORIA - BANCO BRADESCO S.A. Requerido: THEREZA LIBANIO SANTOS, EMILIO DA SILVEIRA SANTOS. Advogado do réu: GUILHERME AVELAR TEIXEIRA DE PAULA MARTINS, KARINA LILIANNI BRAGA. O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site www.jonasleiloeiro.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.

17 de novembro de 2025.

**LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL**