EDITAL DE 1 ° E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL (LEI N.º 13.105/2015). PROCESSO: 5117384-91.2017.813.0024 - 13ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE/MG. REQUERENTE: BANCO DO BRASIL S/A. REQUERIDO: HABIT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA 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 22/09/2025 às 10:00 e 2º leilão 22/09/2025 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.fernandoleiloeiro.com.br, www.lucasleiloeiro.com.br e ou 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 20/10/2025 às 10:00 e 2º leilão 20/10/2025 às 10:15, 1º leilão 21/11/2025 às 10:00 e 2º leilão 21/11/2025 às 10:15, 1º leilão 12/12/2025 às 10:00 e 2º leilão 12/12/2025 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:

1) Bem(ns): Lote com 2.546,31m² na Vila Castela. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um lote de terreno de nº 02, da quadra 09, com área total de 2.546,31m², localizado no Condomínio Vila Castela, um condomínio fechado próximo a região do Vila da Serra e estando a apenas 5 minutos do BH Shopping, próximo a hospitais, supermercados e restaurantes, o Vila Castela se mostra uma excelente opção, pensando em mobilidade e praticidade, no município de Nova Lima/MG, matrícula 34573 do CRI de Nova Lima/MG. **Lance mínimo em primeiro leilão 80% da avaliação:** R$1.574.210,40 (um milhão e quinhentos e setenta e quatro mil e duzentos e dez reais e quarenta centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R$983.881,50 (novecentos e oitenta e três mil e oitocentos e oitenta e um reais e cinquenta centavos).

2) Bem(ns): Lote com 1.806,44m² na Vila Castela. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um lote de terreno de nº 08, da quadra 17, com área total de 1.806,44m², localizado no Condomínio Vila Castela, um condomínio fechado próximo a região do Vila da Serra e estando a apenas 5 minutos do BH Shopping, próximo a hospitais, supermercados e restaurantes, o Vila Castela se mostra uma excelente opção, pensando em mobilidade e praticidade, no município de Nova Lima/MG, matrícula 34669 do CRI de Nova Lima/MG. **Lance mínimo em primeiro leilão 80% da avaliação:** R$890.604,00 (oitocentos e noventa mil e seiscentos e quatro reais). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R$556.627,50 (quinhentos e cinquenta e seis mil e seiscentos e vinte e sete reais e cinquenta centavos).

3) Bem(ns): Lote com 2.272,69m² na Vila Castela. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um lote de terreno de nº 52, da quadra 18, com área total de 2.272,69m², localizado no Condomínio Vila Castela, um condomínio fechado próximo a região do Vila da Serra e estando a apenas 5 minutos do BH Shopping, próximo a hospitais, supermercados e restaurantes, o Vila Castela se mostra uma excelente opção, pensando em mobilidade e praticidade, no município de Nova Lima/MG, matrícula 34728 do CRI de Nova Lima/MG. **Lance mínimo em primeiro leilão 80% da avaliação:** R$1.059.837,60 (um milhão e cinquenta e nove mil e oitocentos e trinta e sete reais e sessenta centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R$662.398,50 (seiscentos e sessenta e dois mil e trezentos e noventa e oito reais e cinquenta centavos).

4) Bem(ns): Lote com 2.799,18m² na Vila Castela. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um lote de terreno de nº 23, da quadra 20, com área total de 2.799,18m², localizado no Condomínio Vila Castela, um condomínio fechado próximo a região do Vila da Serra e estando a apenas 5 minutos do BH Shopping, próximo a hospitais, supermercados e restaurantes, o Vila Castela se mostra uma excelente opção, pensando em mobilidade e praticidade, no município de Nova Lima/MG, matrícula 34766 do CRI de Nova Lima/MG. **Lance mínimo em primeiro leilão 80% da avaliação:** R$1.316.264,00 (um milhão e trezentos e dezesseis mil e duzentos e sessenta e quatro reais). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R$822.665,00 (oitocentos e vinte e dois mil e seiscentos e sessenta e cinco reais).

5) Bem(ns): Lote com 2.084,72m² na Vila Castela. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um lote de terreno de nº 10, da quadra 25, com área total de 2.084,72m², localizado no Condomínio Vila Castela, um condomínio fechado próximo a região do Vila da Serra e estando a apenas 5 minutos do BH Shopping, próximo a hospitais, supermercados e restaurantes, o Vila Castela se mostra uma excelente opção, pensando em mobilidade e praticidade, no município de Nova Lima/MG, matrícula 34862 do CRI de Nova Lima/MG. **Lance mínimo em primeiro leilão 80% da avaliação:** R$1.110.888,80 (um milhão e cento e dez mil e oitocentos e oitenta e oito reais e oitenta centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R$694.305,50 (seiscentos e noventa e quatro mil e trezentos e cinco reais e cinquenta centavos).

6) Bem(ns): Lote com 3.108,44m² na Vila Castela. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um lote de terreno de nº 11, da quadra 25, com área total de 3.108,44m², localizado no Condomínio Vila Castela, um condomínio fechado próximo a região do Vila da Serra e estando a apenas 5 minutos do BH Shopping, próximo a hospitais, supermercados e restaurantes, o Vila Castela se mostra uma excelente opção, pensando em mobilidade e praticidade, no município de Nova Lima/MG, matrícula 34863 do CRI de Nova Lima/MG. **Lance mínimo em primeiro leilão 80% da avaliação:** R$1.215.772,80 (um milhão e duzentos e quinze mil e setecentos e setenta e dois reais e oitenta centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R$759.858,00 (setecentos e cinquenta e nove mil e oitocentos e cinquenta e oito reais).

7) Bem(ns): Lote com 1.201,53m² na Vila do Conde. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um lote de terreno de nº 56-A, com área total de 1.201,53m², localizado no Vila do Conde, localizado a 4km do BH Shopping (5 minutos), no Vale do Mutuca, entre os condomínios Vila Castela, Riviera e Vila Del Rey. Possui portaria 24h e suas ruas são pavimentadas com paralelepípedo, no município de Nova Lima/MG, matrícula 37955 do CRI de Nova Lima/MG. **Lance mínimo em primeiro leilão 80% da avaliação:** R$656.391,20 (seiscentos e cinquenta e seis mil e trezentos e noventa e um reais e vinte centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R$410.244,50 (quatrocentos e dez mil e duzentos e quarenta e quatro reais e cinquenta centavos).

8) Bem(ns): Lote com 1.166,22m² na Vila do Conde. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um lote de

terreno de nº 56-B, com área total de 1.166,22m², localizado no Vila do Conde, localizado a 4km do BH Shopping (5 minutos), no Vale do Mutuca, entre os condomínios Vila Castela, Riviera e Vila Del Rey. Possui portaria 24h e suas ruas são pavimentadas com paralelepípedo, no município de Nova Lima/MG, matrícula 37956 do CRI de Nova Lima/MG. **Lance mínimo em primeiro leilão 80% da avaliação:** R$637.100,80 (seiscentos e trinta e sete mil e cem reais e oitenta centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R$398.188,00 (trezentos e noventa e oito mil e cento e oitenta e oito reais).

9) Bem(ns): Lote com 2.000,00m² no Condados da Lagoa. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um lote de terreno de nº 1-A, da quadra nº 14, com área de 2.000m², situado no bairro Condados da Lagoa, em Lagoa Santa/MG, matrícula 33818 do CRI de Lagoa Santa/MG. É um condomínio muito bem localizado na entrada da cidade, com ruas arborizadas e uma bela lagoa com pista de cooper, sendo um ótimo lugar para praticar exercícios ao ar livre. Conta com uma boa área de lazer com quadra poliesportiva, campo de futebol, salão de festas, vestiários e salão de jogos. **Lance mínimo em primeiro leilão 80% da avaliação:** R$1.167.312,00 (um milhão e cento e sessenta e sete mil e trezentos e doze reais). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R$729.570,00 (setecentos e vinte e nove mil e quinhentos e setenta reais).

10) Bem(ns): Lote com 2.000,00m² no Condados da Lagoa. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um lote de terreno de nº 1-B, da quadra nº 14, com área de 2.000m², situado no bairro Condados da Lagoa, em Lagoa Santa/MG, matrícula 33819 do CRI de Lagoa Santa/MG. É um condomínio muito bem localizado na entrada da cidade, com ruas arborizadas e uma bela lagoa com pista de cooper, sendo um ótimo lugar para praticar exercícios ao ar livre. Conta com uma boa área de lazer com quadra poliesportiva, campo de futebol, salão de festas, vestiários e salão de jogos. **Lance mínimo em primeiro leilão 80% da avaliação:** R$1.167.312,00 (um milhão e cento e sessenta e sete mil e trezentos e doze reais). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R$729.570,00 (setecentos e vinte e nove mil e quinhentos e setenta reais). **TOTALIZANDO O LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO 80% DA AVALIAÇÃO:** R$10.795.693,60 (dez milhões, setecentos e noventa e cinco mil, seiscentos e noventa e três reais e sessenta centavos). **TOTALIZANDO O LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO 50% DA AVALIAÇÃO:** R$6.747.308,50 (seis milhões, setecentos e quarenta e sete mil, trezentos e oito reais e cinquenta centavos).

3. ÔNUS:

3.1. Matrícula 34573: Hipoteca de 1º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R9. Hipoteca de 2º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R10. Ação civil pública autos nº 0046777-71.2011.401.3800 – AV13.
3.2. Matrícula 34669: Faixa de preservação ambiental medindo 30,00m – AV2. Hipoteca de 1º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R10. Hipoteca de 2º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R11. Ação civil pública autos nº 0046777-71.2011.401.3800 – AV12.
3.3. Matrícula 34728: Faixa de preservação ambiental medindo 30,00m – AV2. Hipoteca de 1º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R3. Hipoteca de 2º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R4. Ação civil pública autos nº 0046777-71.2011.401.3800 – AV5.
3.4. Matrícula 34766: Hipoteca de 1º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R2. Hipoteca de 2º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R3. Ação civil pública autos nº 0046777-71.2011.401.3800 – AV4.
3.5. Matrícula 34862: Faixa de preservação ambiental medindo 5,00m – AV2. Hipoteca de 1º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R3. Hipoteca de 2º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R4. Ação civil pública autos nº 0046777-71.2011.401.3800 – AV5.

3.6. Matrícula 34863: Faixa de preservação ambiental medindo 5,00m – AV2. Hipoteca de 1º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R3. Hipoteca de 2º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R4. Ação civil pública autos nº 0046777-71.2011.401.3800 – AV5.
3.7. Matrícula 37955: Hipoteca de 1º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R5. Hipoteca de 2º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R6. Hipoteca de 3º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R7. Execução autos nº 50008181320218130188 – AV10.
3.8. Matrícula 37956: Hipoteca de 1º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R5. Hipoteca de 2º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R6. Hipoteca de 3º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R7. Execução autos nº 50008181320218130188 – AV8.
3.9. Matrícula 33818: Hipoteca de 1º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R1 e AV2. Hipoteca de 3º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R3.
3.10. Matrícula 33819: Hipoteca de 1º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R1 e AV2. Hipoteca de 3º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R3.
3.11. 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.*
3.12. 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 05 dias, sujeito a caução a critério do juiz competente.
5.3. Caso não haja interessados na primeira praça, será verificada a possibilidade de parcelamento em eventual segunda praça.
5.4. O arrematante deverá em até 24 horas enviar os comprovantes para o leiloeiro, pelo e-mail faturamentojudicial@fernandoleiloeiro.com.br, faturamentojudicial@lucasleiloeiro.com.br e ou 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.

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. 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.fernandoleiloeiro.com.br, www.lucasleiloeiro.com.br e ou www.jonasleiloeiro.com.br, pelo e-mail atendimento@fernandoleiloeiro.com.br, atendimento@lucasleiloeiro.com.br e ou 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. 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 S/A. Advogado do autor: MICHAEL MAX BRAGA, AFONSO SERGIO COSTA FERREIRA, ADAIR VICENTE TEIXEIRA FILHO, IURY MOREIRA ASSIS, PAULO CÉSAR DOS SANTOS. Requerido: HABIT EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, JOSE BARCELOS COSTA, MARCIA XAVIER BARCELOS COSTA, CARLOS BARCELOS COSTA, ROSA MARIA VARDIL BARCELOS COSTA, CONDADO PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA. Advogado do réu: ALEXANDRE DE SOUZA PAPINI, CHRISTIANO NOTINI DE CASTRO. O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site www.fernandoleiloeiro.com.br, www.lucasleiloeiro.com.br e ou 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.

22 de agosto de 2025.

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL