EDITAL DE 1 ° E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL (LEI N.º 13.105/2015). PROCESSO: 5002178-14.2021.813.0016 - 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ALFENAS/MG. REQUERENTE: EDERSON LANDRE DE CASTRO. REQUERIDO: ESPÓLIO DE JOÃO PAULO TERRA.

FERNANDO CAETANO MOREIRA FILHO, JUCEMG 445, Leiloeiro Público Oficial, nomeado pelo M.M. Juiz desta Comarca faz ciência aos interessados e, principalmente, aos 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 05/05/2025 com abertura às 10:00 e em 2º leilão 05/05/2025 com abertura às 10:15**, com encerramento sequencialmente e 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, tudo conforme art. 891, parágrafo único, da Lei 13.105/2015.

1.3. O leilão será realizado na data acima mencionada, não havendo licitantes, ficam pré-designados novos leilões para as seguintes datas: 06/06/2025 às 10:00 e 06/06/2025 às 10:15, 07/07/2025 às 10:00 e 07/07/2025 às 10:15; 08/08/2025 às 10:00 e 08/08/2025 às 10:15; 09/09/2025 às 10:00 e 09/09/2025 às 10:15; 06/10/2025 às 10:00 e 06/10/2025 às 10:15; 05/11/2025 às 10:00 e 05/11/2025 às 10:15; 05/12/2025 às 10:00 e 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 VALORES DO BEM:

2.1. Fração ideal de 19,5% sobre um terreno e benfeitorias no Bairro Cruz Preta. **DESCRIÇÃO**: Trata-se da fração ideal de 19,5% sobre um terreno urbano com área total de 2.230,80m², situado na Avenida Lincoln Westina da Silveira, nº 700, Bairro Cruz Preta, município de Alfenas/MG, matrícula 3139, CRI de Alfenas/MG. Segundo o auto de avaliação, foi construído no terreno um prédio de 2 pavimentos, residencial e comercial, com área construída inicialmente de 434,00m², sendo ampliada posteriormente para 1.500,97m². O imóvel é destinado à estrutura escolar, contendo em seu pavimento superior 18 salas, 5 banheiros, 1 corredor e 2 rampas laterais; no pavimento térreo há demais salas e banheiros, sendo com acabamento mediano, com piso de cerâmica, portas em madeira e vidro temperado, sendo as janelas em vidro temperado, forro de PVC e laje em outros ambientes, coberta por telha de amianto, com pintura interna e externa, tudo em bom estado de conservação. Avaliada na data de 08/01/2024 em R$ 841.425,00 (oitocentos e quarenta e um mil, quatrocentos e vinte e cinco reais). **LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO ATUALIZADO:** R$ 881.543,64 (oitocentos e oitenta e um mil, quinhentos e quarenta e três reais e sessenta e quatro centavos). **LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO 60% DA AVALIAÇÃO:** R$ 528.926,18 (quinhentos e vinte e oito mil, novecentos e vinte e seis reais e dezoito centavos).

3. ÔNUS:

3.1. Matrícula 3139: Penhora autos nº 0387-94 – R07. Penhora autos nº 01698003359-7 – R08. Penhora autos nº 01799/1999 – R09. Penhora autos nº 01604040961-3 – R12. Penhora autos nº 001698002894-4 – R13. Penhora autos nº 001600015094-2 – R16. Penhora autos nº 01699000077-6 – R17. Penhora autos nº 01799-1999-086-03-00-5 – R18. Penhora autos nº 02757/13 – R21. Penhora autos nº 02763/13 – R22. Penhora autos nº 00534/14 – R23. Indisponibilidade autos nº 549708 – AV30. Penhora autos nº 5000781-85.2019.813.0016 – R31.

3.2. Eventuais débitos de IPTU poderão ser sub-rogados no preço da arrematação conforme Art. 130 do CTN – Lei 5172/66

4. VISITAÇÃO DO IMÓVEL:

4.1. A visitação dos imóveis deverá ocorrer previamente ao 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 imóvel.

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 a vista deverá ser paga por meio de guia judicial, no prazo de 24 horas, contado da data do leilão.

5.3. **LANCE PARCELADO:** 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 a homologação da arrematação e posse do imóvel. O imóvel ficará garantido por hipoteca até o pagamento integral.

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) 9867-2517 para serem juntadas 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 do lance ofertado, caberá ao arrematante 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 dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. Tudo conforme 895 e seus parágrafos da Lei 13.105/2015.

7. LANCES PELA INTERNET:

7.1. O usuário do site deverá efetuar cadastro prévio ao leilão e se habilitar para participação conforme as diretrizes solicitadas pelo site.

7.2. Deverão ser observadas e cumpridas todas as diretrizes do site, não podendo posteriormente alegar desconhecimento.
7.3. A assinatura do leiloeiro na certidão positiva suprirá a assinatura do arrematante prevista no auto de arrematação.
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.

8. **TAXA DE LEILÃO**: Em caso de arrematação, 5% sobre o valor da arrematação. 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: Aperfeiçoada a arrematação será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse.
O despacho de homologação poderá ter força de mandado de entrega ou imissão na posse.
Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia.
A venda dos imóveis será sempre considerada ad corpus, sendo que eventuais medidas constantes neste edital serão meramente enunciativas.
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.
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: EDERSON LANDRE DE CASTRO. Advogado do autor: AUGUSTO COUTINHO MARTINS - OAB SP155631. REQUERIDO: ESPÓLIO DE JOÃO PAULO TERRA. Advogado do réu: LUCIENE GONCALVES CARDOSO - OAB MG87064; RAYMUNDO LAZARO VELLANI JUNIOR - OAB MG64152; REGIANE APARECIDA DE PAULA - OAB MG131305. 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 executada não sejam notificados, cientificados e/ou intimados, por qualquer razão, da data do leilão e, das datas pré-marcadas em que poderão ser realizados novos leilões, caso não haja licitantes, valerá o presente como edital de intimação de leilão conforme art. 889 § único CPC. O Leiloeiro Público Oficial não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, 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.

01 de abril de 2025
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL