

**EDITAL DE 1 ° E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL (LEI N.º 13.105/2015). PROCESSO: 5008698-53.2022.813.0016 - 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ALFENAS/MG. REQUERENTE: SARA ENGEL COELHO. REQUERIDO: GRAZIELE DE CASSIA BARBOSA RIBEIRO E OUTROS.**

FERNANDO CAETANO MOREIRA FILHO, JUCEMG - 445, 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 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](http://www.fernandoleiloeiro.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:**

**Bem(ns):** Casa com 4 quartos e seu lote no Jardim Aeroporto. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de uma casa residencial e seu respectivo terreno, com área total de 300m<sup>2</sup>, localizada à Rua Vereador José Ernesto, número 415, Jardim Aeroporto, em Alfenas/MG, registrado no CRI de Alfenas/MG sob a matrícula número 7.030. A casa possui laje, garagem coberta para dois veículos, revestimento cerâmico simples no piso em toda a área interna e externa dos fundos, quatro quartos, sendo duas suítes, guarda-roupa planejado de madeira em dois quartos, sala, copa, cozinha e um banheiro social. Nos fundos há uma pequena lavanderia, coberta por telhas de cerâmica, um pequeno quarto e um banheiro, ambos com laje. Há nas paredes internas da casa, próximo ao solo, vários pontos de infiltração e o revestimento do piso da área externa/fundos está danificado. A casa encontra-se em razoável estado de conservação. Avaliada na data de 28/11/2024 em R\$850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). **Lance mínimo em primeiro leilão atualizado:** R\$883.311,42 (oitocentos e oitenta e três mil e trezentos e onze reais e quarenta e dois centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 60% da avaliação:** R\$529.986,85 (quinhentos e vinte e nove mil e novecentos e oitenta e seis reais e oitenta e cinco centavos).

**3. ÔNUS:**

3.1. Matrícula 7030: Penhora autos nº 5008698-53.2022.813.0016 – R06.

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.

#### **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. 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 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 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 irretroatáveis.
- 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. 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](http://www.fernandoleiloeiro.com.br), pelo e-mail [atendimento@fernandoleiloeiro.com.br](mailto: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 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: SARA ENGEL COELHO. Advogado do autor: FELLIPE MIRANDA DA SILVA. Requerido: GRAZIELE DE CASSIA BARBOSA RIBEIRO, LEILTON RIBEIRO, LENEWSON RIBEIRO. Advogado do réu: RENATO AGOSTINHO TAMBURINI MACHADO, FABIO AGOSTINHO TAMBURINI MACHADO - OAB MG109259, FERNANDO ANTONIO TAMBURINI MACHADO - OAB MG73730, NATALIA MARIA TIBURCIO PARREIRA - OAB MG192818, DESEREE KAROLAYNE COELHO ARAUJO - OAB MG215676. O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site [www.fernandoleiloeiro.com.br](http://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 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.