**EDITAL DE 1 ° E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL (LEI N.º 13.105/2015). PROCESSO: 0000137-17.2015.813.0002 - VARA ÚNICA DA COMARCA DE ABAETÉ/MG. REQUERENTE: JOSE APARECIDO DA SILVA SOUSA. REQUERIDO: JAMIL PINTO DE CARVALHO FILHO.**

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 21/11/2025 às 10:00 e 2º leilão 21/11/2025 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.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 12/12/2025 às 10:00 e 2º leilão 12/12/2025 às 10:15, 1º leilão 26/01/2026 às 10:00 e 2º leilão 26/01/2026 às 10:15, 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.
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):** Fração ideal de 14,15505% sobre uma casa no bairro Amazonas. **DESCRIÇÃO:** Trata-se da fração ideal de 14,15505% sobre uma casa residencial contendo alpendre com garagem, sala, copa, cozinha, corredor, 4 quartos, sendo uma suíte e banheiro social, tudo conforme a matrícula de nº 6548, do CRI de Abaeté/MG. O imóvel está localizado na Avenida José Leopoldino, 293, bairro Amazonas, em Abaeté/MG. Avaliada na data de 14/09/2021 em R$63.697,72 (sessenta e três mil, seiscentos e noventa e sete reais e setenta e dois centavos). **Lance mínimo em primeiro leilão atualizado:** R$78.587,33 (setenta e oito mil e quinhentos e oitenta e sete reais e trinta e três centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R$39.293,66 (trinta e nove mil e duzentos e noventa e três reais e sessenta e seis centavos).

**2) Bem(ns):** Fração ideal de 14,15505% sobre uma casa e barracão no Centro. **DESCRIÇÃO:** Trata-se da fração ideal de 14,15505% sobre uma casa residencial e um barracão, edificados em um lote situado na Avenida Barão do Indaiá, 612, Centro, em Abaeté/MG, matrícula 19421, CRI de Abaeté/MG. A casa é composta de 3 quartos, sendo uma suíte, sala, copa, cozinha, escritório, varanda, garagem e banheiro social; o barracão possui 2 quartos, cozinha e um banheiro. Avaliada na data de 14/09/2021 em R$113.240,40 (cento e treze mil, duzentos e quarenta reais e quarenta centavos). **Lance mínimo em primeiro leilão atualizado:** R$139.710,82 (cento e trinta e nove mil e setecentos e dez reais e oitenta e dois centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R$69.855,41 (sessenta e nove mil e oitocentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e um centavos).

**3) Bem(ns):** Fração ideal de 14,15505% sobre um apartamento no bairro Sion. **DESCRIÇÃO:** Trata-se da fração ideal de 14,15505% sobre um apartamento de nº 701, bloco 01, localizado na Rua Patagônia, 55, no Edifício Flowers Garden, bairro Sion, em Belo Horizonte/MG, matrícula 50267, 2º ofício do CRI de Belo Horizonte/MG. O apartamento possui área privativa real 80,41m², área de garagem real de 11,04m, correspondentes a uma vaga, área de uso comum real 62,47m², dois quartos sendo um com armário embutido com pintura regular; um banheiro social com azulejos nas paredes, box de vidro; sala pequena com varanda acoplada; cozinha com azulejos na parede, área de serviço com dependência de empregadas. O prédio conta com 3 elevadores, área de lazer com piscina infantil e adulto, quadra poliesportiva, salão de festas, parque infantil, brinquedoteca. Avaliada na data de 02/02/2020 em R$70.775,25 (setenta mil, setecentos e setenta e

cinco reais e vinte e cinco centavos). **Lance mínimo em primeiro leilão atualizado:** R$97.356,46 (noventa e sete mil e trezentos e cinquenta e seis reais e quarenta e seis centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R$48.678,23 (quarenta e oito mil e seiscentos e setenta e oito reais e vinte e três centavos).

**4) Bem(ns):** Fração ideal de 14,15505% sobre um apartamento no bairro Alto Barroca. **DESCRIÇÃO:** Trata-se da fração ideal de 14,15505% sobre um apartamento de nº 201, localizado na Rua Campos Elíseos, 871, Edifício Nossa Senhora do Amparo, bairro Alto Barroca, em Belo Horizonte/MG, matrícula 742, 7º ofício do CRI de Belo Horizonte/MG. De acordo com o auto de avaliação, possui índice cadastral nº 150162A001 004-3, área construída de 98,33m², fração ideal de 0,166667 e as seguintes características: uma sala conjugada com copa e cozinha, possuindo duas janelas de vidro revestidas por ferro e piso em porcelanato branco e cinza nos três cômodos; a parede da cozinha também é revestida pelo mesmo porcelanato do piso; um quarto de casal com piso em porcelanato marrom, janela de vidro com revestimento em ferro, além de um armário de sucupira composto de 3 portas e 6 maleiros; uma suíte com box blindex, revestimento de azulejo, pia em granito preto e cuba; dois quartos de solteiro com piso em porcelanato marrom, janela de vidro com revestimento em ferro, além de um armário em MDF na cor branca; um banheiro social revestido por azulejo, com piso em porcelanato e box blindex; uma cozinha com armários em MDF na cor branca; uma área de serviço toda revestida por azulejo e piso em porcelanato de porta de madeira e vidro. Todos os cômodos, exceto a cozinha e área de serviço possuem teto e sanca em gesso com iluminação embutida. O imóvel possui ainda uma vaga de garagem presa, não-coberta e não demarcada. Avaliada na data de 08/03/2022 em R$35.058,00 (trinta e cinco mil, cinquenta e oito reais). **Lance mínimo em primeiro leilão atualizado:** R$40.908,47 (quarenta mil e novecentos e oito reais e quarenta e sete centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R$20.454,23 (vinte mil e quatrocentos e cinquenta e quatro reais e vinte e três centavos).

**TOTALIZANDO O LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO 100% DA AVALIAÇÃO:** R$ 356.563,08 (trezentos e cinquenta e seis mil, quinhentos e sessenta e três reais e oito centavos). **TOTALIZANDO O LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO 50% DA AVALIAÇÃO:** R$ 178.281,54 (cento e setenta e oito mil, duzentos e oitenta e um reais e cinquenta e quatro centavos).

## 3. ÔNUS:

3.1. Matrículas 6548 e 19421: Penhora de 50% autos nº 20110111893426 – R16 e R3, respectivamente.
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@lucasleiloeiro.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, 5,00 % 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.lucasleiloeiro.com.br, pelo e-mail atendimento@lucasleiloeiro.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: JOSE APARECIDO DA SILVA SOUSA. Advogado do autor: JEAN LINCOLN PEREIRA DOS REIS. Requerido: JAMIL PINTO DE CARVALHO FILHO. Advogado do réu: DEDILMA MARIA SILVA VALADARES. 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.

17 de outubro de 2025.

**LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL**