COMARCA DE JUIZ DE FORA –MG- EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO DE BEM IMÓVEL, EM CURSO NA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA-EXTRAÍDO DOS AUTOS NO.5029674-19.2021.8.13.0145, DA AÇÃO CÍVEL DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (assunto- Locação de Imóvel-Despejo por Denúncia Vazia)(9612l), sendo Requerente- SAULO GUEDES PINHA-CPF-071.116.896-23 e Requeridas–MARCELA MAGALDI DIB PINHO-CPF-036.873.406-43 e ADRIANA DIB ROMANO –CPF- 530.650.696-87

O Doutor Silvemar José Henriques Salgado,MM.Juiz de Direito em pleno exercício de seu cargo,na 4ª.vara Cível da Comarca e na forma da Lei, FAZ SABER, a quantos virem o presente edital, ou conhecimento dele tiverem, a quem interessar possa, com fundamento no art.882 e seus parágrafos,que a Leiloeira Oficial Ângela Bechara,mat 077 da Jucemg,venderá através da Plataforma Eletrônica- www.angelabecharaleiloes.com.br, para cadastrados e habilitados,POR VALOR IGUAL OU SUPERIOR AO DA AVALIAÇÂO, abaixo indicada em

PRIMEIRO LEILÃO ELETRÕNICO DIA TRINTA E UM (31) DE AGOSTO DE 2026 COM ENCERRAMENTO ÁS QUATORZE(14,00) HORAS ,para cadastrados e habilitados do seguinte

BEM- Uma LOJA de no.319, com seu respectivo depósito, parte integrante do Edifício Marechal Center-Edifício Paulo Alves, situado nesta cidade, com entrada social pelo no.444, à Rua Marechal Deodoro, bem penhorado conforme id 1026209422 e Matrícula no.29.408 do Cartório do 3º.Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, de propriedade de Adriana Dib Romano.

CARACTERÍSTICAS DO BEM- loja fechada (desocupada), porém, podendo visualizar o interior da loja através da vitrine, havendo um biombo aparentando madeira ,que separa o banheiro privativo e uma escada provavelmente em caracol acompanhando a sistemática das lojas ao lado. Trata-se de Loja com Sobreloja de aproximadamente 50m2 padrão bom ,apesar de ser no 3º.Piso,está próxima ao acesso da escada ,loja sem garagem, localizada no centro comercial

AVALIAÇÃO- R$180.000,00(CENTO E OITENTA MIL REAIS) ,na data de 26/06/2025,conforme auto de avaliação id-10483277659.

OBSERVAÇÕES DA MATRÍCULA NO.29.408 Livro no.2 ,do Registro de Imóveis do 3º.Ofício Zona A- imóvel uma loja de no. 319,com seu respectivo depósito .parte integrante do Edifício Marechal Center, com suas instalações dependências Proprietária-JJ Engenheiros S/A Registro de Aquisição mat.18.868.-01-Compra e Venda-data-14.08.1991-Adquirente- Adriana Dib Romano CPF- 530.650.696-87 residente nesta cidade-Transmitente a proprietária acima -02- Usufruto Vitalício data 14-08-1991 instituído usufruto vitalício em favor de Nilza Dib CPF-003.650.259-15 , e AV-3-Qualificação-Adriana Dib Romano ,brasileira, bancária solteira, Carteira de Identidade M-1.731.927 SSPMG –av-4-CANCELAMENTO DE USUFRUTO VITALÍCIO- no R-2 –conforme certidão de óbito do Cart RCPN em 27/11/2020 -R-5- 29408- em 03/09/2024-PENHORA –por Termo de Penhora, expedido pela Secretaria da 4ª

Vara Cível desta Comarca, processo no.5029674-19.2021.8.13.0156 ,fica o imóvel retro penhorado figurando como exequente-Saulo Guedes Pinha e como executada Marcela Magaldi Dib Pinho ,Nilza Dib e Adriana Dib Romano. Juiz de Fora 16/09/2024-a)Oficial- Cartório do 3o.Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora -MG. ”Caso o bem não seja vendido no primeiro pregão, será novamente oferecido em

SEGUNDO LEILÃO ELETRÕNICO DIA VINTE E UM (21) DE SETEMBRO DE 2026, COM ENCERRAMENTO ÁS QUATORZE(14,00) HORAS,POR VALOR INICIAL DE 75%(SETENTA E CINCO POR CENTO) da avaliação-ITEM 9 id 1062102219.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO -a arrematação far-se-á À VISTA ,com pagamento de imediato ao encerramento do Leilão, através de Guia Depox do TJMG e anexada aos autos, no prazo de 24 horas da realização do leilão (art.884,inciso IV do CPC/201) após ter sido declarado vencedor pela Leiloeira., assim como o pagamento da comissão de 5%,conforme art.884,parágrafo Único do CPC. Caso contrário, a leiloeira comunicará ao Juízo informando os lances anteriores para apreciação, sem prejuízo da aplicação do art.897 do CPC.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE-cadastrar e habilitar no site conferir o estado do bem, verificar a existência de outras ações que porventura existam sobre o executado ,verificar despesas relativas à transmissão ,entrega e desocupação do bem, assim como Guias para expedição da Carta de Arrematação e Oficial de Justiça, se houver, sendo a venda realizada “ad corpus” O presente Leilão será regido pela PR/772/2018 do TJMG ,CPC, Código Civil, CTN, art.130 parágrafo único e Dec.21.80 que determina o pagamento de 5% de comissão de leiloeira sobre o valor da arrematação nos termos do disposto do art.886/903 do CPC, assim como o art.26 da PR/772 e arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ, sobre o tempo dos lances oferecidos pela Plataforma. Esclareça-se que. qualquer que seja a modalidade do leilão assinado o Auto pelo Juiz, pelo arrematante e pela leiloeira, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados os Embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o parágrafo 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos-art.903,caput do CPC .Destaca-se o art.358 do CP que tipifica como fraude á arrematação qualquer impedimento ou perturbação que vise fraudar a arrematação. Informações –e-mail angelaleiloeira077@gmail.com e Cels 32 991077775 e 32 999888149

BAIXAS, PENHORAS E DEMAIS TRIBUTOS-com a venda em Leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravem o bem, o mesmo será vendido livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de _Arrematação ou Mandado de Entrega ,conforme artigos 903,parágrafo 5º,inclusive os débitos de natureza propter rem, conforme artigo 908,parágrafo 1º ambos do CPC/2015.Débitos Tributários serão sub rogados no valor da arrematação nos termos do art.130 “caput” e parágrafo único do CTN, Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos

relativos transferência patrimonial, e diligências de Oficial de Justiça, se houver, assim como Guias expedidas pela Secretaria. Além disso, tratando-se de direitos decorrentes da baixa da Hipoteca e da alienação fiduciária, são de responsabilidade do arrematante (artigo 14 da lei 6.015/1973). Observando-se o artigo 843 do CPC/2015, quando se tratar de penhora de bem indivisível e do Direito de Preferência,nos termos do art.1.322 do Código Civil. FICAM CIENTIFICADOS E INTIMADOS DA ALIENAÇÃO JUDICIAL com antecedência de cinco (5) dias, principalmente as executadas, por meio de seus advogados ou Carta Registrada, Mandado ,edital ou outro meio idôneo, o coproprietário submetido ao regime de enfiteuse, direito de superfície, concessão especial para fins de moradia, ou concessão de direitos reais, quando a penhora recair sobre direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão, de direitos reais, quando a penhora recair sobre tais direitos reais, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bem com tais garantias, caso não seja o credor, a todo modo ,parte na execução ,o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem, em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada, a União, o Estado e o Município ,no caso de Bem Tombado e o público em geral.

FICAM INTIMADOS DAS DATAS DOS LEILÕES ACIMA DESIGNADOS o Requerente-SAULO GUEDES PINHA-CPF-071.116.896-23 e Requeridas-MARCELA MAGALDI DIB PINHO-CPF-036.873.406-43 E ADRIANA DIB ROMANO –CPF-530.650.696-87,procuradores, credores, cônjuges, e casados forem, depositários .usufrutuários, credor hipotecário ,das datas acima referidas e, se, porventura, não forem encontrados para intimação pessoal ,bem como para os efeitos do art.889.Inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que antes da arrematação e da adjudicação do bem, poderão remir a execução, consoante o disposto no art.826 do CPC/2015,ficam cientificados de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidos no parágrafo 1º do art.903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação(art.903 parágrafo 2o.do CPC).E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. Juiz de Fora,23 de Julho de 2026.Ângela Bechara-Leiloeira Oficial.