

COMARCA DE JUIZ DE FORA-MG. SECRETARIA DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUIZ DE FORA-MG. EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO DE BEM IMÓVEL -EXTRAÍDO DOS AUTOS nº 5007958-38.2018.8.13.0145, AÇÃO PROCEDIMENTO COMUM, sendo autor MARIA DENY CALAIS OLIVEIRA, CPF Nº 003.796.507-70 e réus LÚCIA APARECIDA DA SILVA, CPF nº 410.242.067-34 e ANA MARIA CALAIS DA SILVA, CPF nº 530.747.267-68, e terceiro interessado MARCELO RIBEIRO, CPF nº 013.380.666-92.

O DOUTOR JOSÉ ALFREDO JUNGER DE SOUZA VIEIRA, MM.Juiz de Direito da 3ª.Vara Cível,em pleno exercício de seu cargo e na forma da Lei, FAZ SABER, a quantos virem o presente edital ou conhecimento dele tiverem,ou a quem interessar possa,com fundamento no art.882 e seus parágrafos.,que a leiloeira oficial Angela Bechara,mat.077 da Jucemg, venderá para cadastrados habilitados em Leilões Públicos Eletrônicos , através da Plataforma Eletrônica valor igual ou superior ao da avaliação através da Plataforma-www.angelabeharaleiloes.com.br em

PRIMEIRO LEILÃO ELETRÔNICO: DIA VINTE E SETE(27) DE OUTUBRO DE 2026, COM ENCERRAMENTO ÀS QUATORZE (14:00) Horas, o seguinte imóvel descrito na id 10338452816, registrado sob a Matrícula nº 18.330, sendo:

BEM: Uma casa residencial situada na rua Cel.Severino Belfort de Andrade,nº 349 (349 fundos e 351), nesta cidade, com suas instalações e dependências e a respectiva fração ideal de 412/1000 do todo que mede 20,00m de frente por 30,00m de fundos e 12,00m de largura nos fundos, registrado sob a Matrícula 8.330 do Cartório de Registro de Imóveis - 3º Ofício da Comarca de Juiz de Fora-MG, (Matrícula contida na id 72200412).

CARACTERÍSTICAS DO BEM, id 10338452816: Trata-se de imóvel, onde se vê à direita uma edificação do tipo casa, de duas moradias, sendo uma abaixo do nível da rua, entrada independente, com sala conjugada com copa, 2 quartos pequenos, uma suíte, banheiro social, cozinha, dispensa, área de serviço coberta, área de circulação e varanda; e a outra, de três pavimentos (triplex), sendo padrão melhor de acabamento. Pavimento 1: varanda frontal com guarda-copo, sala, copa, suíte, quarto, banheiro social, cozinha, área. pavimento 2: varanda frontal com guarda-copo, sala, banheiro social, cozinha, suíte, quarto, dependência de empregada completa, área de serviço. Pavimento 3: acesso interno, pela área de serviço do segundo pavimento, coberto por telha galvanizada, piso com cerâmica, varanda frontal com guarda-copo, quarto e banheiro. Ao lado, há um portão de grade, designado a garagem, com capacidade para dois carros, sendo um na rampa de acesso, coberto parcialmente por telha galvanizada. Há um canil nos fundos desse imóvel com capacidade de mais de 20 espaços para condicionar os animais, cômodo com duas bancadas de pia e um banheiro. Ao lado ainda pode-se ver um pequeno quintal, que divide fisicamente as propriedades, cuja posse, de todo o prédio descrito, bem como desse quintal, é da moradora, Sra. Lúcia Aparecida Calais a Silva. Identificada como 349 fundos e/ou 3S1, há um corredor de servidão de passagem para acesso a um bloco de construção de

três pavimentos, sendo um abaixo do nível da rua, com área externa; segundo pavimento _ nível da rua, e por fim, terceiro pavimento (quitinete com área coberta) - acesso somente a essa unidade, onde verifiquei construção simples com acabamento simplório (sala, quarto, cozinha, banheiro e pequena área).

AVALIAÇÃO: R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), HOMOLOGADA nos termos da decisão de id 10738789551, diante da concordância da Autora e da ausência de impugnação das Rés, regularmente intimadas, em 04/09/2026.

Caso não seja alienado no primeiro pregão, o bem será novamente oferecido em:

SEGUNDO LEILÃO ELETRÔNICO: DIA DEZOITO (18) DE NOVEMBRO DE 2026, COM ENCERRAMENTO ÀS QUATORZE (14:00 HORAS), com valor inicial de 50% (Cinquenta por cento) da avaliação ;

OBRIGAÇÃO DO ARREMATANTE: CADASTRAR e HABILITAR no site, CONFERIR o estado do bens, CIENTIFICAR de outras ações que existam sobre o executado, VERIFICAR despesas relativas à transmissão, entrega e desocupação dos bens, como Guias para expedição de Carta de Arrematação, sendo a venda realizada “ad corpus”. Caso sejam ofertados lances nos três(3) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais três(3) minutos para que, todos os cadastrados e habilitados tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts.21 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ). O presente Leilão será regido pela PR772/2018 do TJMG, CPC, Código Civil e CTN, art 130, parágrafo Único e Dec.21980, **que determina a comissão de 5% à leiloeira sobre o valor arrematado.**

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA Á VISTA: será realizado em até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, através de Guia Judicial DEPOX do TJMG e anexada aos autos de imediato. Caso contrário, a leiloeira comunicará imediatamente ao Juízo informando os lances anteriores para apreciação, sem prejuízo da sanção prevista no art.897 do CPC.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA PARCELADA: o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá apresentar por escrito, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição por valor não inferior ao da avaliação e até o início o segundo leilão, proposta de aquisição do bem, em valor **não inferior á 50% (cinquenta por cento)**, atualizado a forma de pagamento sujeito à apreciação do Juiz da causa (art 895 e parágrafos do NCPC). A oferta de parcelamento se dará da seguinte forma-pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista em pagamento em até 24;00 horas, através de Guia Judicial Depox do TJMG e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, parcelas corrigidas mensalmente pelo índice TJMG. O pagamento deve ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou meio eletrônico(se possível), acrescido da comissão da leiloeira judicial de 5%,em qualquer caso, seja a venda à vista ou parcelada. As propostas para aquisição em prestações ,indicarão o prazo ,a modalidade e o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer prestação, incidirá multa de dez por cento sobre a soma de parcela inadimplida com as parcelas

vincendas. Observa-se o que atente o que dispõe o artigo 895 e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro. O pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Esclareça-se que, qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o Auto pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o artigo 903 do CPC, assegurada a possibilidade de reparação pelo prejuízo sofrido -art 6º CPC.” Considera-se atentatório à dignidade da justiça, a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento da multa, a ser fixada pelo Juiz, e devida ao exequente, em montante não superior à 20% do Valor atualizado do bem; sendo o devedor intimado por Carta Registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. O leilão é público, aberto a todos os interessados, desde que Cadastrados e Logados, com os tels 32 991077775 e 32 99988814 email -angelaleiloeira077@gmail.com

BAIXAS, PENHORAS E DEMAIS TRIBUTOS- Com a venda em leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravem o bem, o bem será vendido livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega, conforme art. 903, parágrafo 5º, inclusive débitos de natureza Propter Rem, conforme art. 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 relativas à transferência patrimonial diligências de Oficial de Justiça, se houver. Além disso, tratando-se de despesas decorrentes da Baixa de Hipoteca e Alienação Fiduciária, são de responsabilidade do arrematante (art. 14 da Lei 6.015/1973). Observando-se o Direito de Preferência nos termos do art. 1322 do Código Civil e art. 843 do CPC/2015.

FICAM INTIMADOS DAS DATAS DOS LEILÕES ACIMA DESIGNADOS: a Autora MARIA DENY CALAIS OLIVEIRA, CPF Nº 003.796.507-70, e os Réus LÚCIA APARECIDA DA SILVA, CPF nº 410.242.067-34 e ANA MARIA CALAIS DA SILVA, CPF nº 530.747.267-68, e TERCEIRO INTERESSADO- MARCELO RIBEIRO, com CPF nº 013.380.666-92, procuradores, credores, usufrutuários, credores, eventuais co-proprietários, bem como seus cônjuges, se casados forem, depositários e/ou terceiros que se enquadrem nas situações descritas nos arts. 799 e 889 do CPC, por fim, OS PROCURADORES, CREDITORES e PÚBLICO EM GERAL, pelo presente EDITAL, será afixado no Saguão do Fórum e publicado na forma da Lei. Juiz de Fora, 15 de setembro de 2026. Ângela Bechara, Leiloeira Oficial.