

COMARCA DE JUIZ DE FORA-MG - SECRETARIA DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUIZ DE FORA-MG, EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO DE BEM IMÓVEL, extraído dos autos nº 5014400-54.2017.8.13.0145, DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, SENDO EXEQUENTE- ALBERTO CARLOS DA SILVA, CPF Nº 723.455.786-53 E EXECUTADO DENILSON GERALDO DE PAULA NAZARETH, CPF Nº 582.117.646-87.

O Doutor Orfeu Sérgio Ferreira Filho, MM. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível, em pleno exercício de seu cargo, na forma da Lei, FAZ SABER, a quantos virem o presente edital ou conhecimento dele tiverem, e 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 avaliação, abaixo indicada em:

PRIMEIRO LEILÃO ELETRÔNICO: DIA 25 (VINTE E CINCO) DE NOVEMBRO DE 2026 com encerramento às quatorze horas (14:00), para cadastrados e habilitados , do bem abaixo descrito:

BEM: Lote de terreno de n. 11, situado nesta cidade, no loteamento Carlos Garcia, Benfica, medindo 10,00m de frente para a rua Pedro Garcia, 25,00m de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 10, de outro lado com o lote 12 e pelos fundos com 10,00m, registrado sob o número de matrícula 35.152, Livro 2 do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora/MG. Matrícula Registro id 10645160281.

AVALIAÇÃO: R\$750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais), em 15/05/2025, conforme AUTO DE AVALIAÇÃO contido na id 10451136606.

Caso não seja vendido em Primeiro Leilão, o bem será novamente oferecido em

SEGUNDO LEILÃO ELETRÔNICO DIA QUINZE(15) DE DEZEMBRO DE 2026 COM ENCERRAMENTO ÀS QUATORZE(14,0)0 HORAS ,POR VALOR INICIAL DE 60%(SESENTA POR CENTO) DA AVALIAÇÃO

CONDIÇÕES DE VENDA À VISTA: na forma do art.892 Caput do CPC. o pagamento será realizado de imediato pelo arrematante, através de Guia Depox do TJMG assim como o pagamento da comissão de Leiloeira 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. Esclareça-se que, qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o Auto pelo Juiz, pelo arrematante e pela leiloeira o leilão será considerado perfeito, acabado e irretratável, ainda que venham a ser julgados os embargos do executado, ou a ação autônoma de que trata o art. 903, parágrafo 4º.do CPC, assegurada a reparação pelos prejuízos sofridos. Destaca-se o art.358 do CP que tipifica como fraude a arrematação qualquer impedimento ou perturbação que vise fraudar a arrematação Informações pelos CEL (32) 991077775 e (32) 999888149 - angelaleiloeira077@gmail.com /

CONDIÇÕES DE VENDA PARCELADA: o interessado em adquirir o bem com parcelamento, deverá encaminhar proposta até o início do Primeiro Leilão por VALOR IGUAL ou SUPERIOR ao da avaliação. Após o primeiro leilão, até o início do segundo leilão, deverá encaminhar proposta por valor igual à **60%(sessenta por cento)** ao valor da avaliação, esclarecendo acerca do pagamento da entrada de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo restante em até trinta (30) parcelas mensais e subsequentes, ficando o imóvel garantido em Hipoteca, até final pagamento, acrescida a entrada do valor de 5% de comissão de leiloeira. As Propostas para aquisição parcelada, indicarão o prazo, a modalidade e o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso de qualquer prestação, incidirá multa no valor de dez por cento, sobre a soma da parcela inadimplida, com as parcelas vincendas. Observa-se o que dispõe o art.895 e seguintes do CPC. O pagamento à vista, sempre prevalecerá sobre o pagamento parcelado; 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 irrevogável, ainda que venha a ser julgados os Embargos do executado, ou a ação autônoma de que trata o parágrafo 4º. Do art.903 do CPC.” Considera-se atentatória à dignidade da Justiça, a suscitação infundada de vício, com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo Juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem. Desde já ficam CIENTIFICADOS da alienação judicial, com antecedência de cinco dias, os executados, por meio de seus advogados, ou se não tiver procurador constituído nos autos, por Carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo- o coproprietário de bem indivisível, do qual tenha sido penhorada a fração ideal, o titular do usufruto, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de direitos reais, o proprietário de terreno fiduciário, ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens, com tais garantias ao regime de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real, quando a penhora recair sobre tais direitos reais, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens 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, o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada, e a União, o Estado e o Município no caso de bem Tombado.

OBSERVAÇÕES DA MATRÍCULA No.3515230.Ofício RI-AV-04-por mandado expedido pela Sec da 2ª Vara de Família- nos autos 14507390634-2, fica determinada penhora para garantia de dívida no valor de R\$5.621,50 em face de Denilson Geraldo de Paula Nazareth referida Penhora em 21/08/2009- VALOR DO DÉBITO ATUALIZADO- no ID-10756928393 de 13/10/2026, consta o valor atualizado do débito de R\$48.167,95.

INFORMAÇÕES pelos CEL (32) 991077775 e (32) 999888149 e e-mail - angelaleiloeira077@gmail.com /

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Efetuar cadastro, e habilitação antes do leilão e de verificar o estado do bem, antes das datas das alienações eletrônicas e despesas relativas à transferência do bem.

ÔNUS, 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 Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega, conforme art.903 ,parágrafo 5º. E art.908 ,parágrafo 1º. do CPC. Débitos Tributários serão sub rogados no valor da arrematação, nos termos do art.130,parágrafo único do CTN .Correrão por conta do arrematante as despesas de transferência, patrimonial e diligências de Oficial de Justiça, se houver, e despesas de Guias da Secretaria. Além disso, tratando-se de direito de imóvel alienado fiduciariamente, as despesas de Baixa de Hipoteca e de Alienação Fiduciária ,são de responsabilidade do arrematante, tudo conforme o art.14 da Lei 6.015/1973,observados os arts.643 do CPC sobre Meação e Direito de Preferência nos termos do art.1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só.

FICAM INTIMADOS DAS DATAS DOS LEILÕES ACIMA DESIGNADOS: O EXEQUENTE ALBERTO CARLOS DA SILVA, CPF Nº 723.455.786-53 E EXECUTADO DENILSON GERALDO DE PAULA NAZARETH, CPF Nº 582.117.646-87, BEM COMO SEUS CÔNJUGES, SE CASADOS FOREM, OS PROCURADORES, CREDITORES, COPROPRIETÁRIOS, CÔNJUGES, USUFRUTUÁRIOS, HIPOTECÁRIO, ANTICRÉTICO, FIDUCIÁRIO OU COM PENHORA, pelo presente EDITAL, nos termos do art. 889, parágrafo único do CPC, que será afixado no Saguão do Fórum e publicado na forma da Lei. Juiz de Fora, 16 de outubro de 2026. Ângela Bechara, Leiloeira Oficial.