

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
4^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS
FÓRUM GONÇALVES CHAVES

Rua Raimundo Penalva, nº. 70, Vila Guilhermina, Montes Claros/MG
CEP: 39401-010, Tel.: (38) 3229-1357, e-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR
(ARTIGOS 880 e 885 do CPC/2015)

Pelo presente, FAZ SABER a quanto o presente **EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR** virem, ou dele conhecimento tiverem, que será ALIENADO, na modalidade ELETRÔNICA, o bem penhorado, na seguinte forma:

LOCAL: Através do site www.joserodovalholeilos.com.br.

PRAZO: A alienação ocorrerá no prazo de **03 (três) meses** após a disponibilização do edital no site do Leiloeiro.

PROCESSO: Autos nº 3003203-29.2009.8.13.0433 de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em que é Exequentes **ANTÔNIO JOSÉ NEVES CERQUEIRA (CPF: 235.236.976-20), LEONARDO FERREIRA CERQUEIRA (CPF: 013.327.686-44)** e Executados **BARBARA MENDES DE SOUZA (CPF: 007.932.126-77), CLAUDIO RODRIGUES QUEIROZ (CPF: 546.002.356-49).**

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Apartamento residencial, nº 604, Bloco A, situado no Condomínio Edifício Paul Cézanne, localizado na Rua Engenheiro João Antônio Pimenta, nº 190, Bairro Cidade Santa Maria, em Montes Claros/MG, com área total construída de 143,21m² (centro e quarenta e três metros e vinte e um centímetros quadrados), sendo 87,78m² (oitenta e sete metros e setenta e oito centímetros quadrados) de área privativa, 11,25m² de vaga de garagem e 44,18m² de área comum; constituído de uma sala grande, cozinha com armários, pia, bancada de granito, um quarto, uma suíte, banheiro social, área de serviço com tanque e lavabo; sendo todo revestido com pisos em porcelanato, teto com rebaixamento de gesso, portas de madeira desgastadas, janela grande na sala com blindex, três janelas de alumínio com báscula nos quartos e na área de serviço, banheiros com box e pintura regular. Imóvel com Inscrição Cadastral nº 1.14.5.290.35.1 e matriculado sob nº 26.115, no Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício de Montes Claros/MG..

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
4^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS
FÓRUM GONÇALVES CHAVES

Rua Raimundo Penalva, nº. 70, Vila Guilhermina, Montes Claros/MG
CEP: 39401-010, Tel.: (38) 3229-1357, e-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br

(RE)AVALIAÇÃO: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), em 25 de outubro de 2022.

VALOR MÍNIMO DA ALIENAÇÃO: R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais).

**No caso de determinação judicial, os bens poderão ser reavaliados ou sua avaliação atualizada pelo índice de correção monetária da Corregedoria de Justiça de Minas Gerais, até a data de encerramento da alienação, podendo sofrer alteração em seus valores, os quais serão informados pelo Leiloeiro Oficial.*

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 85.279,18 (oitenta e cinco mil, duzentos e setenta e nove reais e dezoito centavos), em 31 de março de 2022.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Engenheiro João Antônio Pimenta, 190, Condomínio Edifício Paul Cézanne, Apto 604, Bloco A, Bairro Cidade Santa Maria, Montes Claros/MG.

DEPOSITÁRIO: Não informado.

ÔNUS: Eventuais constantes na matrícula imobiliária..

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-partes do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo MM. Juízo Comitente.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
4^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS
FÓRUM GONÇALVES CHAVES

Rua Raimundo Penalva, nº. 70, Vila Guilhermina, Montes Claros/MG
CEP: 39401-010, Tel.: (38) 3229-1357, e-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br

BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza propter rem, conforme artigo 908, § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, 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 à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver. Além disso, tratando-se de direitos sobre imóvel alienado fiduciariamente, os débitos decorrentes da baixa da hipoteca e da alienação fiduciária são de responsabilidade do arrematante (artigo 14, da Lei 6.015/1973).

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa, benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site www.joserodovalholeilos.com.br. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.** Respeitadas as regras do DIREITO DE PREFERÊNCIA, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao TERCEIRO, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados, exercer o direito de preferência, ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
4^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS
FÓRUM GONÇALVES CHAVES

Rua Raimundo Penalva, nº. 70, Vila Guilhermina, Montes Claros/MG
CEP: 39401-010, Tel.: (38) 3229-1357, e-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br

LEILOEIRO: A Alienação estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **JOSÉ ANTÔNIO RODOVALHO JÚNIOR, JUCEMG** sob nº. 862/2012, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais www.leiloesjudiciais.com.br.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Havendo arrematação, a comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser custeada pelo arrematante. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo. Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.joserodovalholeilos.com.br, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site do Leiloeiro Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, a partir do horário de recebimento do último lance ofertado, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
4^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS
FÓRUM GONÇALVES CHAVES

Rua Raimundo Penalva, nº. 70, Vila Guilhermina, Montes Claros/MG
CEP: 39401-010, Tel.: (38) 3229-1357, e-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br

prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

Os licitantes deverão acompanhar a realização da Hasta, permanecendo a qualquer tempo em condições de ser contatados pelo Leiloeiro Oficial para o ajuste de proposta, ou para qualquer outra informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando esta não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloaria e o art. 653 do Código Civil, a atuação do Leiloeiro Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto o Leiloeiro oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, fincando assim

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
4^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS
FÓRUM GONÇALVES CHAVES

Rua Raimundo Penalva, nº. 70, Vila Guilhermina, Montes Claros/MG
CEP: 39401-010, Tel.: (38) 3229-1357, e-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br

eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo.

Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização deste(a) profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

FORMAS DE PAGAMENTO: A arrematação far-se-á por preço não inferior a 80% (oitenta por cento) da avaliação, mediante depósito de pelo menos 25% do valor à vista, podendo a quantia restante ser parcelada em até 05 (cinco) vezes. Havendo interessados na aquisição por valor inferior ao da avaliação, as propostas deverão ser apresentadas nos autos para posterior decisão deste Juízo, dando-se ciência às partes para manifestação no prazo comum de 05 (cinco) dias.

ARREMATAÇÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

VISITAÇÃO: É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
4^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS
FÓRUM GONÇALVES CHAVES

Rua Raimundo Penalva, nº. 70, Vila Guilhermina, Montes Claros/MG
CEP: 39401-010, Tel.: (38) 3229-1357, e-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone 0800-707-9272, Chat no site do Leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço [contato@joserodovalholeilos.com.br](mailto: contato@joserodovalholeilos.com.br).

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.joserodovalholeilos.com.br, e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, 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 § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

OBSERVAÇÕES GERAIS: O Leiloeiro Público Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, 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 em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados os Executados **BARBARA MENDES**

**PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
4^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS
FÓRUM GONÇALVES CHAVES**

Rua Raimundo Penalva, nº. 70, Vila Guilhermina, Montes Claros/MG
CEP: 39401-010, Tel.: (38) 3229-1357, e-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br

DE SOUZA e CLÁUDIO RODRIGUES QUEIROZ, e seus respectivos cônjuges se casados forem, bem como os eventuais: terceiros interessados, depositários, coproprietários, proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se por ventura não forem encontrados para a 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(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015).

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. DADO E PASSADO nesta Cidade e Comarca.

Montes Claros/MG, 11 de novembro de 2025.

**JOÃO ADILSON NUNES OLIVEIRA
Juiz de Direito**