

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUÍZO DE DIREITO DA 4ª 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.joserodovalholeiloes.com.br

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

PROCESSO: Autos nº 5038123-67.2024.8.13.0433 de **CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, em que é Requerente **JOSE GERALDO SANTOS FILHO (CPF: 07657684615)** e Requerido **LUIZ ANTONIO ATHAYDE VASCONCELOS (CPF: 19492189615)**.

DESCRIÇÃO DO BEM: Sala comercial de nº 107, do Edifício Presidente Tancredo Neves, situado à Avenida Afonso Pena, nº 544, nas confluências da Rua Barão do Rio Branco e Rua Raio Christoff, nesta cidade com todas as suas benfeitorias, pertences e instalações, com 44,97 m² de área privativa, 11,56 m² de área comum e 56,53 m² de área total e fração ideal de 0,02324 de um terreno com a área de, mais ou menos 576,00 m², de formato triangular e com as seguintes confrontações e medidas: Frente para a Avenida Afonso Pena, medindo 38,20 metros; de um lado com a Rua Raio Christoff, medindo 34,50 metros; e, de outro lado, com a Rua Barão do Rio Branco, medindo 26,90 metros.
Obs.: Conforme laudo de avaliação o imóvel encontra-se em bom estado de conservação e funciona como escritório de contabilidade. Imóvel matriculado sob o nº 20.207 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Montes Claros/MG.

(RE)AVALIAÇÃO: R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais), em 29 de agosto de 2025.

VALOR MÍNIMO DA ALIENAÇÃO: Por preço não inferior a 60% (sessenta por cento) ao apurado na avaliação.

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 388.283,76 (trezentos e oitenta e oito mil, duzentos e oitenta e três reais e setenta e seis centavos), em 18 de dezembro de 2024.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS

JUÍZO DE DIREITO DA 4ª 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

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Conforme descrição acima.

DEPOSITÁRIO: LUIZ ANTÔNIO ATHAYDE VASCONCELOS.

ÔNUS: Consta penhora nos autos nº 5102797-59.2020.8.13.0024, em trâmite na 3ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG; Outros 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).

MEACÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte 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 M.M. Juízo Comitente.

BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda na alienação, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leilado 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



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS

JUÍZO DE DIREITO DA 4ª 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 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 alienados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site www.joserodovalholeiloes.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, 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.**

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, assim como de 5% (cinco por cento) do valor da proposta para aquisição em parcelas, devida pelo proponente. Em caso de extinção do processo, por adjudicação tardia, por remição ou por transação entre as partes, será devida a remuneração do Leiloeiro no equivalente a 2% (dois por cento) do valor de avaliação do bem. Será devido ao Leiloeiro Oficial, comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, a ser arcado pelo executado remidor. Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de alienação, Decreto-Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. 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 a alienação é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUÍZO DE DIREITO DA 4ª 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

COMO PARTICIPAR DA ALIENAÇÃO: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência da alienação, através do site www.joserodovalholeiloes.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 da alienação, 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 lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem 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



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUÍZO DE DIREITO DA 4ª 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

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, 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, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em alienação particular 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.

FORMA DE PAGAMENTO: A arrematação far-se-á mediante depósito de pelo menos 25% do valor à vista, podendo a quantia restante ser parcelada em até 05 (cinco) vezes.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS

JUÍZO DE DIREITO DA 4ª 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

ARREMATACÃO 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 nova alienação o 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.

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.

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.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes na alienação, 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 de e-mail contato@joserodovalholeiloes.com.br.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.joserodovalholeiloes.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.

ARREMATACÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, 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 alienação particular eletrônica, o Leiloeiro Oficial poderá



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS

JUÍZO DE DIREITO DA 4ª 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

assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

OBSERVAÇÕES GERAIS: O Leiloeiro Público Oficial, por ocasião da alienação particular, 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: Fica desde logo intimado o Executado **LUIZ ANTONIO ATHAYDE VASCONCELOS e seu cônjuge se casado for**, 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, 25 de março de 2026.

JOÃO ADILSON NUNES OLIVEIRA
Juiz de Direito

