

COMARCA DE JUIZ DE FORA-MG.SECRETARIA DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUIZ DE FORA-MG.EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO DE BEM IMÓVEL EXTRAÍDO DA AÇÃO CÍVEL DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Alienação Fiduciária)-autos no 5002696-63.2025.8.13.0145,sendo Exequente- AVISTA EMPRESA SIMPLES DE CRÉDITO LTDA-CNPJ- 51.603.069/0001-40 –na pessoa de seu representante legal e Executada-FLÁVIA BINI-CPF-069.908.077-09 .

O Doutor SILVEMAR JOSÉ HENRIQUES SALGADO , MM.Juiz de Direito em exercício na Quarta 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, e aquém interessar possa, com fundamento no art.882 e seus parágrafos, que a Leiloeira Ângela Bechara-Mat.077,venderá através da Plataforma Eletrônica - www.angelabecharaleiloes.com.br,para cadastrados e habilitados, por VALOR IGUAL OU SUPERIOR AO DA AVALIAÇÃO ABAIXO DESCRITA em

PRIMEIRO LEILÃO ELETRÔNICO DIA VINTE E NOVE DE SETEMBRO DE 2026 COM ENCERRAMENTO ÀS QUATORZE (14,00) HORAS ,para cadastrados e habilitados o seguinte:

BEM- Um (01) apartamento localizado à Rua Florianópolis,484-apto 916, Bairro Parque Jardim da Serra, contendo 01 sala,01 cozinha conjugada com área de serviço:01 quarto:01 banheiro social, 01 vaga de garagem rotativa/descoberta;03 elevadores ;área gourmet coletiva, portaria remota; mercado on line ; gás encanado ,o imóvel foi avaliado de forma indireta(apartamento fechado) e servido de toda infraestrutura urbana, tais como pavimentação ônibus ,telefone, água ,luz e esgoto.

AVALIAÇÃO- R\$140.000,00(cento e quarenta mil reais)-na data de 15/maio/2026,pelo Oficial de Justiça, sendo Termo de Penhora-id10539133285 de 15/09/2025-"Termo de Penhora dos Direitos Aquisitivos do seguinte imóvel :apto 916,parte integrante do Residencial Park Califórnia, Torre I, localizado na rua Florianópolis,484,Bairro Parque Jardim da Serra, conforme Matrícula no.77773,Livro2 do Cartório do 1º.Ofício de Registro de Imóveis da Comarca(id10378540036) desta Comarca em conformidade com o art.845,parágrafo 1º. do CPC/2015. Fica a executada como Depositária do bem, podendo opor Impugnação conforme art.841 parágrafos 1o. e 2o.do CPC, Bem Penhorado-dos Direitos Aquisitivos do seguinte imóvel apto 916,parte integrante do residencial Park Nova Califórnia /Torre I, localizado na Rua Florianópolis 484, Bairro Parque Jardim da Serra ,Matrícula no.77773,Livro 2 do Cartório do 1º.Ofício de RI (id10378540036)conforme art.845 parágrafo 1º. Do CPC. Fica a parte executada como Depositária do bem" na data de 15/09/2025 ,conforme Termo de id10539133285, Caso o Bem não seja vendido em primeiro pregão, será novamente oferecido em:

SEGUNDO LEILÃO ELETRÔNICO DIA VINTE (20) DE OUTUBRO DE 2026, COM ENCERRAMENTO ÀS QUATORZE (14,00), pelo valor inicial de 75%(setenta e cinco por cento) da avaliação conforme determinação do MM. Juiz, contido no id 10724799988-Item 7.

OBSERVAÇÕES DA MATRÍCULA 77773 DO 1º.Ofício de Registro de Imóveis da Comarca -Imóvel- apto no.916,(que será construído) em data de 23/04/2018.Residencial Park Nova Califórnia –Torre I na Rua Florianópolis, Bairro Parque Jardim da Serra.com área real de 60,86m2-Proprietária .Inter Construtora e Incorporadora-AV-1-77773 em 23/04/2018 -Convenção de Condomínio-AV-2-23/04/2018-Trsnposição de Ato-Patrimônio de Afetação-Incorporação de Condomínio .denominado Residencial Park Califórnia- ao Regime de Afetação-AV-3-77773-

23/04/2018 Transposição de Ato –Certidões Positivas -AV-15 da Matr.Aquisitiva-50.415-AV-4-77.773 - em 05/10/2018-Transposição de Ato—(proveniente do R-16 da matr .aquisitiva no.50415 HIPOTECA (em primeira, única e especial Hipoteca)-CREDOR- BANCO DO BRASIL S.A-DEVEDORA-INTER CONSTRUTORA E INCORPORADORA com sede nesta cidade- CNPJ-09.611.768/0001-76.NIRE:31.300011789-8 instrumento p/abertura de Crédito Imobiliário em 10/09/2018.A Hipoteca grava o empreendimento Residencial Park Nova Califórnia.-AV-5-77.773-Transposição de Ato-Demolição-conforme requerimento e demais documentos fica averbada a demolição da casa no.484 da Rua Florianópolis ,Bairro Jardim da Serra. AV-6-77773-em10/11/2020-Transposição de Ato CND-INSS –AV-7-77773- Construção –Certidão de Habite-se em 10/11/2020- AV-8-77773- em 10/11/2020- Fica arquivada a CND/INSSS referente á área residencial de obra nova-AV-9-77773-CANCELAMENTO DE HIPOTECA em 22/02/2021- em virtude de quitação da hipoteca objeto da AV-4 ,fica cancelada R-10-77773-em 30/09/2022-Compra e Venda -Adquirente FLÁVIA BINI, brasileira ,digitadora, solteira CI MG8.431.720.PC/MG com CPF-no.069.908.077-09,residente na Estrada União Industria no.3.358/403/ Bloco 2 Bairro Corrêas, Petrópolis/RJ -Transmitente- Inter Construtora Incorporadora SA CNPJ-09.611.768/0001-76-NIRE-no.3130011789-8 com sede á Rua Ataliba de Barros no.182-sala 1504 São Mateus. Juiz de Fora.MG .Forma de Título Escritura em Notas do 1º.Tabelião, da Comarca de Matias Barbosa/MG- em 21/09/2022, Lo.103E, fls-055/056Vo. Valor R\$99.900,00 ITBI sobre R\$100.659,00-cf Taxas.- R-11-77773 em 28/09/2023-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA-CREDORA FIDUCIÁRIA- AVISTA EMPRESA SIMPLES DE CRÉDITO LTDA-CNPJ-no.51.603.069/0001-40- NIRE-no.31214304634 c/sede a Rua Don Silvério no.414,Loja 01,Alto dos Passos, Juiz de Fora MG -Devedora Fiduciante - Flávia Bini ,já qualificada no R-10, residente à rua Florianópolis no.484/916, Parque Jardim da Serra, JF. Forma de Título -.Escritura, de Notas do Tabelião e aditamento datados de 18/09/2023 ,.L071N,fls009 e de 26/09/2023 –Lo. 071N,fls013 - VALOR DA DÍVIDA- R\$22.261,69 divididos em 28 parcelas no valor de R\$795.06,as 27 primeiras prestações e, a, última prestação no valor de R\$795,07 com data base em 29/09/2023 com 1º. Vencimento a partir de 29/09/2023 e as demais nos mesmos dias subsequentes, sendo a última em 29/12/2025 ; atualização . Monetária. pelo INPC-IBGE,juros remuneratórios, a taxa contratada no período de normalidade contratual juros de mora de 1% a.a., multa de 2% sobre a dívida não paga e tudo mais de conformidade c/as referidas escrituras. Título Protocolado sob no.235972 em 06/09/2023.Emol Txs etc..A) a oficial-O referido e verdade do que dou Fé./ em 28/09/2013.1º.RGI de Juiz de Fora/MG”l. Os Valores dos Débitos serão atualizados-id10378556968.-até a data dos Pregões Eletrônicos.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO- o pagamento da arrematação far-se-á À VISTA, de imediato, através de Guia Depox do TJMG ,tanto para o primeiro ,quanto para o Segundo Pregão e anexado o pagamento de imediato aos autos.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE- cadastrar e habilitar no site, conferir o estado bem, cientificar-se da existência de outras ações ,que porventura existam sobre a executada ,verificar despesas relativas á transmissão, entrega e desocupação do bem, assim como verificar expedição de Guias pela Secretaria para Carta de Arrematação ,sendo a venda realizada “ad corpus”, sendo vendido o bem no estado em que se encontra, constituindo ônus do arrematante e verificação das condições do mesmo, antes da s alienações eletrônicas. No caso de Leilões Eletrônicos serão observadas os artigos- 23 da Portaria Eletrônica 772/2018 do TJMG e artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 do CNJ sobre o tempo dos Leilões. O presente Leilão será regido pela PR/772/2018 do TJMG, CTN art130, parágrafo Único, Código Civil,CPC, e Dec.21.980

que determina o pagamento de 5% de comissão de Leiloeira sobre o valor arrematado. 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 procedentes os embargos do executado ou ação autônoma de que trata o parágrafo 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos-art.903, Caput do CPC.

BAIXAS, PENHORAS E DEMAIS TRIBUTOS –com a venda em Leilão, caso haja penhoras, arrestos ou indisponibilidades que gravem o bem, o mesmo será vendido livre e desembaraçado de quaisquer ônus que gravem o bem, 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 art.908 parágrafo 1º - todos do CPC/2015.. Débitos Tributários serão sub rogos no valor da arrematação, conforme parágrafo único do art 130 do CTN. Além disso tratando-se de direitos sobre imóvel alienado fiduciariamente, os débitos decorrentes de baixa de Hipoteca e da Alienação Fiduciária, são de responsabilidade do arrematante (art.14 da Lei-6.015/1973)

Informações;- (32)991077775/999888149/ e-mail-angelaleiloeira077@gmail.com

FICAM INTIMADOS DAS DATAS DOS LEILÕES ACIMA DESIGNADOS o
Exequente- AVISTA EMPRESA SIMPLES DE CRÉDITO LTDA-CNPJ-
51.603.069/0001-40, na pessoa de seu Representante Legal e Executada- FLÁVIA
BINI-CPF- 069.908.077-09, assim seus como procuradores, credores, credor
hipotecários, cônjuges -se casados forem, usufrutuários, coproprietários, terceiros interessados, e o público em geral das datas acima 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, ficando cientificados que o prazo para 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/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e não se possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. Dado e passado nesta Comarca, aos 18 de Agosto de 2026. Ângela Bechara-Leiloeira Oficial.