

COMARCA DE JUIZ DE FORA-MG - SECRETARIA DA 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUIZ DE FORA-MG, EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO E INTIMAÇÃO DE BEM IMÓVEL, extraído dos autos nº 5010841-50.2021.8.13.0145 da Ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA sendo Exequentes- CHARLES VITOR DE ALMEIDA SOARES, CPF nº 055.598.446-08, NELCI DE ALMEIDA SOARES, CPF nº 819.844.806-34, JOÃO MARGAIR DAMASCENO, CPF nº 065.051.476-91, EMERENCIANA MARIA DE JESUS DA SILVA, CPF nº 830.603.406-68, ROUZE MACULADA DOS REIS VALENTIM, CPF nº 078.380.816-02, ALEXANDRE FRANCO VALENTIM, COF nº 531.360.986-68, JOSÉ GERALDO FRANCO VALENTIM, CPF nº 424.534.456-34, JOSÉ TOMAZ MILIONE, CPF nº 018.639.086-68, MARIA APARECIDA MEDEIROS, CPF nº 805.580.706-04, ELI VENÂNCIO RIBEIRO, CPF nº 644.950.607-59, ELISA MEDEIROS RIBEIRO, CPF nº 056.326.636-80, RICARDO SILVA RUSSI, CPF nº 039.628.516-31, PAULO CÉSAR DE ASSIS FRANCO, CPF nº 330.933.936-04, MARIA BARBOSA OLIVEIRA, CPF nº 926.561.105-53, BIANK CRISTINY BARBOSA VIERIA, CPF nº 055.933.356-05, DYONATHAN BARBOSA VIEIRA, CPF nº 051.993.906-94, WINTOR DE SOUZA MAIA PAULA FRANCO, CPF nº 097.708.436-10, MAURÍCIO CESAR DE PAULA FRANCO, CPF nº 081.617.376-14, ROSIMEIRE JESUS DE PAULA, CPF nº 517.247.316-53, MARIA DAS GRAÇAS GOMES PIRES, CPF nº 692.186.255-00, MARCOS ANTONIO BERNARDO, CPF nº 258.634.606-87, BARBARA GOMES PIRES BERNARDO, MAYCON SULLIVAN MARTINS DA SILVA, CPF nº 170.458.756-57, DIEGO OSCAR MARTINS DA SILVA, CPF nº 510.137.768-60, MARIA AMALIA FRANCO VALENTIN, CPF nº 063.384.506-08, VICTOR VALENTIM REIS, CPF nº 702.331.006-10, GUILHERME DE SOUZA FERNANDES LEÃO, CPF nº 033.731.556-65, LUCAS DA SILVA, CPF nº 157.548.756-06, JULIA MEDEIROS VILAR GOMES, CPF nº 163.012.526-16, ALEJANDRO MOISES MARTINS DA SILVA, CPF nº 178.965.526-98, JORGE ANTÔNIO PIRES, CPF nº 209.559.106-25, RUY BALBI FILHO, CPF nº 382.029.646-87, WALDEMAR DA SILVA, CPF nº 029.230.066-23 **e Executados** CASTELO DA BORRACHA LTDA, CNPJ 21.563.481/0001-13, na pessoa de seu representante legal, LUIZ ALVES DA SENRA, CPF nº 011.783.426-20, NIVALDA FIGUEIREDO SENRA, CPF nº 167.126.176-34, **e Terceiros Interessados** DROGARIA ARAÚJO S.A., CNPJ- Nº 17.256.512/0001-16, na qualidade de Terceira Locatária, na pessoa de seu Representante Legal ou Gerente de sua filial local, para conhecimento de eventuais interessados, credores e público em geral.

O Doutor MAURO FRANCISCO PITELLI, MM. Juiz de Direito em Substituição na 8ª Vara Cível desta Comarca, 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 última avaliação, em:

PRIMEIRO LEILÃO ELETRÔNICO: DIA NOVE (09) DE OUTUBRO DE 2026 pela Plataforma Eletrônica (www.angelabecharaleiloes.com.br) **COM ENCERRAMENTO ÀS QUATORZE (14:00) HORAS.** Consoante prevê o artigo 23 da Portaria Conjunta nº 772/PR/2018, considera-se como primeiro leilão (eletrônico) o período mínimo de 5 (cinco) dias úteis em que o bem ficará

disponível no portal do leiloeiro para recebimento das ofertas do bem imóvel penhorado, conforme Auto de Penhora contido na id 2447636597, sendo:

BEM: Unidade comercial nº 725 (LOJA), situado na Avenida Getúlio Vargas, não possui, atualmente, matrícula individualizada, estando formalmente integrada à matrícula originária/mãe nº 93.901, no Cartório do 3º Registro de Imóveis de Juiz de Fora - MG, pertencentes à MV IMÓVEIS LTDA ME – CNPJ 21.308.090/0001-52, registro id 10643021249. Bem levado à leilão público nos termos do despacho id 10732769741, e artigos 881 e seguintes do Código de Processo Civil. Termo de Penhora em id 10633561728.

CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL: constituído de LOJA ampla com mezanino (atualmente locada para Drogaria Araújo), com acabamento em paredes pintadas, piso frio (aparentemente porcelanato), no primeiro piso e emborrachado no mezanino; o acesso para o mezanino é através de uma escada em metal nos fundos da loja, a área foi dividida com divisórias em gesso e com portas de blindex, tendo dois banheiros pequenos com vaso a azulejo em ½ parede, uma pia/lavatório, área externa aos banheiros, um escritório, área para refeição com pia, um cômodo para estoque, um cômodo para material de limpeza. Imóvel localizado em região comercial de fácil acesso, com grande fluxo de pessoas e transporte coletivo e particular, com benefício públicos de água, luz, esgoto e acesso à internet. Fonte de pesquisa: www.zapimoveis.com.br; chavesnamao.com.br; selectimoveisjf.com.br; vivareal.com.br.

AVALIAÇÃO: R\$4.392.076,80 (quatro milhões, trezentos e noventa e dois mil, setenta e seis reais e oitenta centavos), avaliado em 10 de julho de 2026, conforme auto de avaliação id 10712294096 e homologação, conforme decisão id 10732769741. área descrita do imóvel, na avaliação é de 270 metros quadrados.

Não havendo lance superior à importância da avaliação em Primeiro Leilão, seguir-se-á, sem interrupção, ao Segundo Leilão, sendo:

SEGUNDO LEILÃO ELETRÔNICO: DIA TRINTA(30) DE OUTUBRO DE 2026 para cadastrados e habilitados, pela Plataforma Eletrônica (www.angelabecharaleiloes.com.br) **COM ENCERRAMENTO ÀS QUATORZE (14:00) HORAS**, quando, será iniciado o pregão, pelo valor de **75% - SETENTA E CINCO POR CENTO DA AVALIAÇÃO**, conforme determinação judicial de id 10732769741.

CIENTE que o imóvel não possui matrícula autônoma, bem como a regra de custeio dos atos registrais de individualização diretamente com o produto da arrematação, sob pena de nulidade do certame, visando a cientificar previamente os licitantes de boa-fé e obstar futuras, inoportunas ou procrastinatórias alegações de nulidade ou invalidade da arrematação por parte dos Executados ou terceiros.

MANTIDA hígida a penhora sobre a área remanescente do imóvel constante na matrícula nº 93.901 (notadamente o prédio nº 721) como garantia subsidiária e cautelar, até a satisfação integral de eventuais obrigações acessórias, custas remanescentes e comissão de leilão.

CONSUMADA a arrematação, o produto da venda (numerário obtido com a alienação) será prioritariamente utilizado para o custeio de todas as custas, taxas

de fiscalização judiciária, taxas de recompe e demais emolumentos cartorários devidos ao Registro de Imóveis para a realização do desmembramento (destaque) e abertura de matrícula individualizada em nome do arrematante. Caberá à Secretaria da 8ª Vara Cível efetuar a retenção e o recolhimento direto das referidas despesas registrares antes de qualquer repasse de saldo credor ou levantamento pelos Exequentes.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser feito de uma única vez, **À VISTA, em até 24 horas, conforme decisão id 10732769741**, após ter sido declarado vencedor pela Leiloeira, tanto para o Primeiro, quanto para o Segundo Pregão, sendo 75% o valor inicial- através de Guia Depox do TJMG e anexada aos autos, na forma do art.892 Caput do CPC, 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 à arrematação qualquer impedimento ou perturbação que vise fraudar a arrematação. Informações pelos CEL (32) 991077775 e (32) 999888149 - angelaleiloeira077@gmail.com /

OBRIGAÇÃO DO ARREMATANTE: CADASTRAR e HABILITAR no site, CONFERIR o estado do bem, CIENTIFICAR de outras ações que existam sobre o executado, VERIFICAR a existência de ônus, despesas relativas à transmissão, entrega e desocupação dos bens, como Guias para expedição de Carta de Arrematação, sendo a venda realizada “ad corpus”, ITBI, certidões e demais taxas e impostos, de acordo com o art.130, caput e § Único CNT, que possuem natureza “Propter Rem”, observando –se o que dispõe os arts.886 a 903 do NCPC.. 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 PC772/2018 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.

FICAM CIENTIFICADOS da alienação judicial, com antecedência de cinco dias, o executado, 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 fração ideal, o titular do usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direitos reais, o proprietário de terreno submetido ao regime de superfície, e, caso a penhora recair sobre tais direitos reais: o credor pignoratício, anticrético, fiduciário, ou com penhora anteriormente averbada, 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. O Leilão será Homologado pelo MM. Juiz, sendo público e aberto a todos os interessados

desde que Cadastrados e Logados, no site e no caso de dúvidas ou inconsistência entrar em contato pelos telefones 32 999888149 e 991077775, e-mails- angelaleiloeira077@gmail.com.-

FICAM INTIMADOS DAS DATAS DOS LEILÕES ACIMA DESIGNADOS: o

Exequente CHARLES VITOR DE ALMEIDA SOARES, CPF nº 055.598.446-08, NELCI DE ALMEIDA SOARES, CPF nº 819.844.806-34, JOÃO MARGAIR DAMASCENO, CPF nº 065.051.476-91, EMERENCIANA MARIA DE JESUS DA SILVA, CPF nº 830.603.406-68, ROUZE MACULADA DOS REIS VALENTIM, CPF nº 078.380.816-02, ALEXANDRE FRANCO VALENTIM, COF nº 531.360.986-68, JOSÉ GERALDO FRANCO VALENTIM, CPF nº 424.534.456-34, JOSÉ TOMAZ MILIONE, CPF nº 018.639.086-68, MARIA APARECIDA MEDEIROS, CPF nº 805.580.706-04, ELI VENÂNCIO RIBEIRO, CPF nº 644.950.607-59, ELISA MEDEIROS RIBEIRO, CPF nº 056.326.636-80, RICARDO SILVA RUSSI, CPF nº 039.628.516-31, PAULO CÉSAR DE ASSIS FRANCO, CPF nº 330.933.936-04, MARIA BARBOSA OLIVEIRA, CPF nº 926.561.105-53, BIANK CRISTINY BARBOSA VIERIA, CPF nº 055.933.356-05, DYONATHAN BARBOSA VIEIRA, CPF nº 051.993.906-94, WINTOR DE SOUZA MAIA PAULA FRANCO, CPF nº 097.708.436-10, MAURÍCIO CESAR DE PAULA FRANCO, CPF nº 081.617.376-14, ROSIMEIRE JESUS DE PAULA, CPF nº 517.247.316-53, MARIA DAS GRAÇAS GOMES PIRES, CPF nº 692.186.255-00, MARCOS ANTONIO BERNARDO, CPF nº 258.634.606-87, BARBARA GOMES PIRES BERNARDO, MAYCON SULLIVAN MARTINS DA SILVA, CPF nº 170.458.756-57, DIEGO OSCAR MARTINS DA SILVA, CPF nº 510.137.768-60, MARIA AMALIA FRANCO VALENTIN, CPF nº 063.384.506-08, VICTOR VALENTIM REIS, CPF nº 702.331.006-10, GUILHERME DE SOUZA FERNANDES LEÃO, CPF nº 033.731.556-65, LUCAS DA SILVA, CPF nº 157.548.756-06, JULIA MEDEIROS VILAR GOMES, CPF nº 163.012.526-16, ALEJANDRO MOISES MARTINS DA SILVA, CPF nº 178.965.526-98, JORGE ANTÔNIO PIRES, CPF nº 209.559.106-25, RUY BALBI FILHO, CPF nº 382.029.646-87, WALDEMAR DA SILVA, CPF nº 029.230.066-23 **e Executados** CASTELO DA BORRACHA LTDA, CNPJ 21.563.481/0001-13, na pessoa de seu representante legal, LUIZ ALVES DA SENRA, CPF nº 011.783.426-20, NIVALDA FIGUEIREDO SENRA, CPF nº 167.126.176-34, **e Terceiros Interessados** DROGARIA ARAÚJO S.A., cnpj Nº 17.256.512/0001-16, na qualidade de terceira locatária, na pessoa de seu representante legal ou gerente de sua filial local e ainda MV IMÓVEIS LTDA ME – CNPJ 21.308.090/0001-52, na pessoa de seu representante legal, **_bem como seus cônjuges, se casado forem, e ainda, PROCURADORES, CREDITORES, COPROPRIETÁRIOS, CÔNJUGE, USUFRUTUÁRIOS, HIPOTECÁRIO, ANTICRÉTICO, FIDUCIÁRIO OU COM PENHORA, pelo presente EDITAL**, nos termos dos incisos do art. 889, e principalmente, parágrafo único do CPC. O presente edital será afixado no Saguão do Fórum e publicado na forma da Lei. Juiz de Fora, 08 de setembro de 2026. Ângela Bechara, Leiloeira Oficial.