

COMARCA DE JUIZ DE FORA – MG - SECRETARIA DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUIZ DE FORA-MG – EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE BENS IMÓVEIS E INTIMAÇÃO, EXTRAÍDO DOS AUTOS Nº 5016723-32.2017.8.13.0145, DA ACÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, sendo Exequente- CONDOMÍNIO VILLE RUBI, CNPJ nº 26.979.143/0001-80 e Executado -API SPE24 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 08.861.282/0001-23, na pessoa de seus representantes legais.

O Doutor Silvestre José Henriques Salgado, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais, 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,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 DOZE (12) DE NOVEMBRO DE 2026, COM ENCERRAMENTO AS QUATORZE (14)HORAS, para cadastrados e habilitados a quem Maior Lance oferecer, valor igual ou superior ao da avaliação dos seguinte bens , conforme Termo de Penhora contido na id 10528007998, sendo:

1)- Apartamento nº 102, Bloco 03, do Condomínio Ville Rubi, Rua Pétala Misteriosa, 300, Bairro Estrela Sul, nesta cidade ,de matrícula nº 74.084, conforme livro 2 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, desta Comarca (ID 10331894693). AVALIADO em R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), em 15 de janeiro de 2026, conforme Auto de Avaliação id 10609843786. Avaliação realizada por amostragem.

2)- Apartamento 802, Bloco 04, do Condomínio Ville Rubi, Rua Pétala Misteriosa, 300, Bairro Estrela Sul, nesta cidade de matrícula nº 74.116, conforme livro 2 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, desta Comarca (ID 10331924568).AVALIADO em R\$260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), em 15 de janeiro de 2026, conforme Auto de Avaliação id 10609837459. Avaliação realizada por amostragem.

3)- Apartamento nº 1.001 – Duplex, Bloco 05, Condomínio Ville Rubi, Rua Pétala Misteriosa, 300, Bairro Estrela Sul,nesta cidade; de matrícula nº 74.128, conforme livro 2 do 1º Ofício de Registro de Imóveis, desta Comarca (ID 10331898856) e AVALIADO em R\$440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), em 15 de janeiro de 2026, conforme Auto de Avaliação id 10609844479. Avaliação realizada por amostragem.



CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser feito de uma única vez, À VISTA, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pela Leiloeira, através de Guia Depox do TJMG e anexada aos autos.

Caso não seja vendido em Primeiro Leilão, o bem será novamente oferecido, em segundo pregão por valor inicial de 75% (setenta e cinco) por cento das avaliações, nos termos do despacho id 10746920341 em

SEGUNDO LEILÃO ELETRÔNICO DIA QUATORZE (14) DE DEZEMBRO DE 2026, COM ENCERRAMENTO ÀS QUATORZE (14) HORAS, para cadastrados e habilitados no site

O presente edital será regido pela PR 772/2018 do TJMG, CPC, CTN art.130, parágrafo Único, Dec. 21 980, que determina o pagamento de 5% da Comissão de Leiloeira, sobre o valor arrematado.

CONDIÇÕES DE VENDA SOMENTE À VISTA DE IMEDIATO, através de GUIA DEPOX DO TJMG e anexada aos autos, para o PRIMEIRO e SEGUNDO LEILÃO, 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 Cels (32) 991077775 e (32) 999888149 - e-mail-angelaleiloeira077@gmail.com

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Efetivar cadastro e habilitação, antes do leilão e de eventuais ônus sobre os imóveis e demais providências, verificar despesas relativas às transferências e ,a existência de outras acoes , que porventura existam sobre o executado assim como a desocupação do(s)bem(s).inclusive as condições dos mesmos antes das alienações eletrônicas.

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 adjudica-la a um só

FICAM INTIMADOS DAS DATAS DOS LEILÕES ACIMA DESIGNADOS: a EXEQUENTE CONDOMÍNIO VILLE RUBI, CNPJ Nº 26.979.143/0001-80 E EXECUTADO API SPE24 - PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ Nº 08.861.282/0001-23, NA PESSOA DE SEUS REPRESENTANTES LEGAIS, BEM COMO SEUS CÔNJUGES, SE CASADOS FOREM, PROCURADORES, CREDITORES, COPROPRIETÁRIOS, CÔNJUGE, USUFRUTUÁRIOS, HIPOTECÁRIO, ANTICRÉTICO, FIDUCIÁRIO OU COM PENHORA E PÚBLICO EM GERAL PELO PRESENTE EDITAL, E FINALMENTE A CREDORA HIPOTECÁRIA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, NA PESSOA DE SEU SUPERINTENDENTE REGIONAL, NOS TERMOS DO ART. 889, PARÁGRAFO ÚNICO DO CPC, O EDITAL QUE SERÁ AFIXADO NO SAGUÃO DO FÓRUM E PUBLICADO NA FORMA DA LEI. JUIZ DE FORA, 08 DE OUTUBRO DE 2026. Angela Bechara, leiloeira oficial.

