

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL (LEI N.º 13.105/2015).  
PROCESSO: 5001585-93.2018.8.13.0693 - AO JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TRÊS CORAÇÕES/MG. EXEQUENTE: GETULIO BORGES DO ESPIRITO SANTO  
EXECUTADO: ALAN CASSIO DA CRUZ

LUIS OTÁVIO MARCOLINO SHINKAWA, JUCEMG 1201, Leiloeiro Público Oficial, nomeado pelo MM Juiz desta Comarca, faz ciência aos interessados, exequente(s), executados/devedores, que no processo indicado leiloará os bens discriminados, pelo maior lance, em LEILÃO PÚBLICO a ser realizado por meio eletrônico.

## 1. DATA E HORÁRIO DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

- 1.1. Data/Horário: **1º leilão 24/02/2025 às 17:30, 2º leilão 24/02/2025 às 17:45**, com encerramento sequencialmente e os bens que não receberem ofertas ficarão disponíveis para repasse e recebimento de lances, através da plataforma **www.luisleiloeiro.com.br**.
- 1.2. No primeiro leilão os bens não poderão ser vendidos por valor inferior ao da avaliação. Caso o bem não seja arrematado em 1º leilão por valor igual ou superior ao valor da avaliação, será realizado 2º leilão, nas datas indicadas no item 1.1, com desconto nos valores descritos no item 2, tudo conforme art. 891, parágrafo único, da Lei 13.105/2015.
- 1.3. Conforme previsto na decisão de ID Num. 10274127508 - Pág. 1, foi fixado o preço mínimo da alienação, no correspondente a sessenta por cento da avaliação judicial (devidamente atualizada até a data da venda) e pagamento em até quinze dias a contar da assinatura do termo, mediante apresentação imediata de caução fidejussória.
- 1.4. Caso não haja expediente forense nas datas indicadas no item 1.1 o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local.
- 1.5. Se por ventura o bem não for arrematado na data indicada no item 1.1, ficam designados novos leilões para os dias: 1º leilão 24/03/2025 às 17:30 e 2º leilão 24/03/2025 às 17:45, 1º leilão 28/04/2025 às 17:30, 2º leilão 28/04/2025 às 17:45, 1º leilão 26/05/2025 às 17:30, 2º leilão 26/05/2025 às 17:45, 1º leilão 30/06/2025 às 17:30, 2º leilão 30/06/2025 às 17:45, 1º leilão 31/07/2025 às 17:30, 2º leilão 31/07/2025 às 17:45.

## 2. DESCRIÇÃO E VALORES DO BENS:

- 2.1. **DESCRIÇÃO:** um lote de terreno, de n.º 07 (sete) da Quadra O, com área de 275,00m², dentro do lote uma casa com dois pavimentos com area edificada de 180,00m² situado nesta cidade, na Rua Espanha, 407, Loteamento Jardim Europa, sob a

matrícula nº 27.431, Ficha 01, LIVRO 02 – REGISTRO GERAL do Serviço Registral de Imóveis Três Corações.

**2.2. VALOR DO BEM ATUALIZADO:** conforme demonstra o documento de ID nº 10362834724, o valor da avaliação é de R\$490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais).

**2.3. LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO:** R\$490.000,00 (quatrocentos e noventa mil reais).

**2.4. Lance mínimo em segundo leilão:** Não conseguido lance superior à avaliação, a venda se realizará em 2º pregão a quem mais der, sendo que em hipótese alguma o bem poderá ser vendido por preço inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizado, conforme previsto na decisão de ID Num. 10274127508 - Pág. 1

### 3. ÔNUS:

**3.1.** Eventuais débitos de IPTU poderão ser sub-rogados no preço da arrematação conforme Art. 130 do CTN – Lei 5172/66.

### 4. VISITAÇÃO DO BENS:

**4.1.** A visitação do bem deverá ocorrer previamente ao leilão, mediante agendamento com o leiloeiro. Eventuais fotos divulgadas no site são ilustrativas, toda e qualquer decisão de compra NÃO deve se basear nas fotos divulgadas, mas sim, na realização de visita presencial do bem.

### 5. FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

**5.1.** Será considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o lance mínimo.

**5.2. LANCE À VISTA:** a arrematação a vista deverá ser paga por meio de guia judicial, no prazo de 24 horas, contado da data do leilão. Alternativamente será considerado lance à vista, o pagamento por meio de depósito judicial de 25% do valor da arrematação em 24 horas e os 75% restante no prazo de 15 dias.

**5.3. LANCE PARCELADO:** a entrada de 25% da arrematação parcelada deverá ser paga por meio de guia de depósito judicial no prazo de 24 horas e o valor remanescente em até 30 (trinta) parcelas vencíveis a cada 30 dias a partir da data da arrematação (art. 895, §1º da Lei 13.105/2015).

**5.4.** As parcelas serão atualizadas, mensalmente, desde a data da arrematação, conforme indexador de correção monetária. O pagamento das parcelas não está condicionado a homologação da arrematação e posse do bem.

**5.5.** O arrematante deverá em até 24 horas enviar os comprovantes para o leiloeiro, pelo e-mail [luisotavioshinkawa@hotmail.com](mailto:luisotavioshinkawa@hotmail.com) ou WhatsApp (35) 9 9710-0861, para serem juntadas ao processo.

## **6. INADIMPLÊNCIA:**

- 6.1.** O arrematante deverá cumprir os prazos e condições do item 5. Caso o arrematante não honre com o valor do lance no prazo e condições previstas, o lance será considerado inválido, ficando o arrematante sujeito às penalidades previstas em lei e edital.
- 6.2.** No caso de inadimplência serão chamados sucessivamente os demais ofertantes, em ordem decrescente de lances.
- 6.3.** Em caso de inadimplência ou desistência do lance ofertado, caberá ao arrematante multa de 20% (vinte por cento) sobre o lance ofertado, em favor da execução e 5% (cinco por cento) sobre o lance ofertado a título de comissão do leiloeiro.
- 6.4.** No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. Tudo conforme 895 e seus parágrafos da Lei 13.105/2015.

## **7. LANCES PELA INTERNET:**

- 7.1.** O usuário do site deverá efetuar cadastro prévio ao leilão e se habilitar para participação conforme as diretrizes solicitadas pelo site.
- 7.2.** Deverão ser observadas e cumpridas todas as diretrizes do site, não podendo posteriormente alegar desconhecimento.
- 7.3.** A assinatura do leiloeiro na certidão positiva suprirá a assinatura do arrematante prevista no auto de arrematação.
- 7.4.** Os dados fornecidos no ato do cadastro são protegidos conforme Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e criptografados.
- 7.5.** Não é permitido que usuário do site compartilhe dados de Login e Senha com terceiros e será de total responsabilidade do usuário quaisquer lances ofertados utilizando seus dados.
- 7.6.** O leiloeiro não se responsabilizará por quaisquer ocorrências e falhas em equipamentos, tais como, quedas ou falhas no sistema de conexão de internet, energia, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências. O usuário assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.
- 7.7.** Em caso de impossibilidade de participação online por quaisquer motivos, o interessado deverá entrar em contato com o leiloeiro pelo e-mail [luisotavioshinkawa@hotmail.com](mailto:luisotavioshinkawa@hotmail.com), ou pelo telefone e WhatsApp (35) 9 9710-0861.
- 7.8.** Após registrado o lance, em nenhuma hipótese será permitida a exclusão.

- 8. TAXA DE LEILÃO:** Em caso de adjudicação, 2% sobre o valor atualizado da avaliação, a ser paga pelo adjudicante. Em caso de remissão ou acordo, 2% sobre o valor atualizado da avaliação, a ser pago pelo executado. Na hipótese do bem ser arrematado, pelo exequente ou por outro interessado, será devida a comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação. A comissão deverá ser integralmente paga no ato da arrematação, adjudicação, remissão ou acordo, mediante depósito em conta do leiloeiro, pix ou boleto bancário.

9. **INFORMAÇÕES:** através da plataforma eletrônica [www.luisleiloeiro.com.br](http://www.luisleiloeiro.com.br), pelo e-mail [luisotavioshinkawa@hotmail.com](mailto:luisotavioshinkawa@hotmail.com), ou pelo telefone e WhatsApp (35) 9 9710-0861.

**CONDIÇÕES GERAIS:**

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional;

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação);

O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

Aperfeiçoada a arrematação será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse.

O despacho de homologação poderá ter força de mandado de entrega ou imissão na posse.

Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia.

Caberá ao arrematante tomar as providências quanto a expedição da carta de arrematação bem como arcar com as providências de registro e imissão na posse.

O arrematante fica ciente que deverá arcar com os custos de anotação, registro, hipoteca, eventual regularização bem como eventuais custos para os procedimentos citados, se houver.

**Ficam, desde já, intimadas as partes, os coproprietários, os interessados e, principalmente, os executados, credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem.**

O Leiloeiro Público Oficial 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 conforme a resolução n.º 236 de 13/07/2016 do CNJ.

08 de janeiro de 2025.

**LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL**