EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O MM. Juiz de Direito Dr. Vinicius Melo Mendonça, da Unidade Jurisdicional – 2º JD da Comarca de Divinópolis/MG, na forma da lei, FAZ SABER a todos que será realizada a alienação judicial do bem imóvel abaixo descrito, sendo o leilão conduzido pelo Leiloeiro Oficial José Valero Santos Junior JUCEMG nº 1211, por meio do site www.valeroleiloes.com.br, nos termos dos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, conforme as condições deste edital:

Processo n° 0087454-98.2017.8.13.0223 – Cumprimento de Sentença – Cobrança de Aluguéis

Débitos da ação: R$ 31.889,49 (trinta e um mil, oitocentos e oitenta e nove reais e quarenta e nove centavos), valor histórico apurado em março/2023 (ID 9761154270), sem prejuízo de cálculo atualizado a ser oportunamente apresentado pelo exequente.

Exequente(s): ANTONIO LUCIO DE FREITAS DAMASO

Executado(s): DOUGLAS ALVES MONTENEGRO, RAFAELA ALVES MONTENEGRO, ENIO MONTENEGRO DE OLIVEIRA e MARIA AUXILIADORA CORGOSINHO MONTENEGRO DE OLIVEIRA (proprietária do imóvel penhorado)

DATA E HORA: O leilão será realizado em duas praças, sendo a primeira com início em 11/01/2027 às 15:30, pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor de avaliação atualizada, encerrando-se em 14/01/2027 às 15:30. A segunda praça terá início em 14/01/2027 às 15:31, pelo valor mínimo correspondente a 50% do valor da avaliação atualizada, encerrando-se em 04/02/2027 às 15:30.

LOTES

1 - Lote de terreno nº 09, da quadra 05, com área de 400,00 m², situado na Rua Maranhão, bairro Jardim Nova América, Divinópolis/MG (Matrícula nº 36.938).

OBS: O Auto de Avaliação refere o endereço Rua Maranhão, nº 1.605, bairro Sidil/ Jardim Capitão Silva, com edificações no terreno, que não constam averbadas na matrícula.

Descrição do imóvel (conforme matrícula): Lote de terreno de nº.09 (nove), da quadra 05 (cinco), com a área de 400,00ms2 (quatrocentos metros quadrados), medindo 10,00ms. X 40,00ms., situado à Rua maranhão, no bairro Jardim Nova América, nesta cidade, confrontando pelo lado esquerdo com o lote 223 (duzentos e vinte e três), pelo lado direito com os lotes 242 (duzentos e quarenta e dois) e 305

(trezentos e cinco), pelo fundo com o lote 064 (sessenta e quatro), com a seguinte inscrição imobiliária no CTM:-lote 232, da quadra 028, zona 06, sub lote 000. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** 01 (um) lote de terreno de nº 09 da quadra 05, com a área de 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados), situado à Rua Maranhão, nº 1.605, Bairro Sidil, onde encontra-se edificada uma casa de dois pavimentos com 04 (quatro) quartos, sendo um com suíte, 02 (duas) salas, 02 (duas) copas, 02 (duas) cozinhas e 01 (um) lavabo social, e um apartamento nos fundos com 01 quarto, suíte, 01 sala, 01 copa, 01 cozinha e 01 banheiro, **(conf.num.6949093002).**

Avaliado em R$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) em 20/10/2021 (Auto de Avaliação, ID 6949093002).

Avaliação atualizada: R$ 1.537.071,29 (um milhão, quinhentos e trinta e sete mil, setenta e um reais e vinte e nove centavos), calculada pelo índice INPC, critério mês cheio, relativa ao período de outubro/2021 a novembro/2026.

Ônus: Av.3 PROTESTO expedida pela 5ª Vara Cível da Comarca de Divinópolis/MG, proc., 223.11.010201-7; **Av.4** PENHORA expedida pela Unidade Jurisdicional Cível 2º JD da Comarca de Divinópolis/MG, proc., 0087454-98.2017.8.13.0223; **Av.5** PENHORA expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Divinópolis/MG, proc., 0201126-31.2010.8.13.0223; **Av.8** PENHORA expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Divinópolis/MG, proc., 5001639-72.2022.8.13.0223

CONDIÇÕES DO BEM: O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra. Eventuais divergências entre a descrição e a situação fática não autorizam cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, cabendo ao interessado a verificação prévia das condições do bem.

CONDIÇÕES DA VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 100% do valor da avaliação atualizada em 1ª Praça ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação atualizada em 2ª Praça. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance.

● Ocorrendo propostas de idêntico valor, será considerada vencedora aquela que prever o menor número de parcelas. Persistindo a igualdade de condições, será declarada vencedora a proposta recebida em primeiro lugar, nos termos dos arts. 891 e 895, §§ 1º ao 8º, do CPC.

● Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

● Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º, do CPC).

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO: Os interessados devem se cadastrar gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, com antecedência mínima de 48h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site www.valeroleiloes.com.br.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo (Art. 884, IV do CPC)

● **À vista:** no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento.

● **Parcelado:** Será admitido parcelamento mediante entrada de 25% e o restante em até 30 parcelas mensais corrigidas pelo índice deste E. Tribunal (art. 895 do CPC). O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, devendo o arrematante comprovar os respectivos pagamentos nos autos. O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial em caso de parcelamento (art. 895, § 1º, do CPC).

● **Com créditos:** Se o exequente arrematar os bens 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 novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação que deverá ser realizado pelo arrematante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de transferência bancária ou PIX, na conta do Leiloeiro Oficial. A comissão será devida pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo ou remição.

DA FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante. Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem. Correrão também por sua conta os procedimentos de regularização (inclusive averbação de eventuais edificações), baixa de gravame e imissão na posse, além de

despesas com remoção, desocupação e transporte. Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas neste edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes. **DÉBITOS:** Constam débitos de IPTU junto ao Município de Divinópolis/MG (imóvel cadastro nº 12666, Rua Maranhão, nº 1.605, quadra 028, lote 232), consultados em 13/11/2026: R$ 46.892,29 (quarenta e seis mil, oitocentos e noventa e dois reais e vinte e nove centavos) referentes aos exercícios de 2008 a 2025, e R$ 2.144,56 (dois mil, cento e quarenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos) referentes ao exercício de 2026, totalizando R$ 49.036,85 (quarenta e nove mil e trinta e seis reais e oitenta e cinco centavos), passíveis de atualização até a data do efetivo levantamento. Os débitos tributários anteriores sub-rogam-se no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: e-mail contato@valeroleiloes.com.br e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16) 99603-5264.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.valeroleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

· Nos termos do art. 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ, em caso de cancelamento ou suspensão do praceamento após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Ficam, ainda, intimados pelo presente Edital o devedor e seu cônjuge (a quem se determinou intimação pessoal), o terceiro interessado Sérgio Rodrigues Pereira, os exequentes VRC Empreendimentos e Participações Ltda – EPP e José Geraldo Martins (Av.5 e Av.8) e os interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC (coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município), caso não sejam encontrados para intimação da hasta designada, para as datas, horários e local acima mencionados, bem assim dos termos da Penhora e da Avaliação realizadas nos Autos.

Divinópolis/MG, __ de _____ de 2026

Dr. Vinicius Melo Mendonça
M.M. Juiz de Direito da Unidade Jurisdicional – 2º JD da Comarca de Divinópolis/MG.