

COMARCA DE UBERLÂNDIA - MINAS GERAIS
2ª Unidade Jurisdicional - 4º JD da Comarca de Uberlândia

EDITAL DE LEILÃO

EDITAL DE LEILÃO a ser realizado na **MODALIDADE ELETRÔNICA**, por meio do sítio eletrônico www.leiloesuberlandia.com.br, no qual os interessados deverão habilitar-se previamente para ofertar lances on-line destinados à alienação judicial do bem penhorado nos autos nº **5008994-54.2022.8.13.0702**.

Autos nº: 5008994-54.2022.8.13.0702

Classe: Cumprimento de Sentença

Exequente: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E MORADORES DO LOTEAMENTO FECHADO VARANDA SUL, CNPJ nº 19.446.345/0001-00

Executada: ELIC - 6 C - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 16.913.456/0001-82

Por ordem do Juízo da 2ª Unidade Jurisdicional - 4º JD da Comarca de Uberlândia/MG, ficam as partes e demais interessados cientificados da designação da **PRIMEIRA HASTA**, com início em **03/11/2026 as 13:00** e encerramento em **08/11/2026 as 13:00**

SEGUNDA HASTA, com início em **08/11/2026 as 13:01** e encerramento em **30/11/2026 as 13:01**, ocasião em que o lance mínimo será equivalente a 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, observados os intervalos determinados pelo Juízo.

BEM: Um terreno situado em Uberlândia/MG, no Bairro Shopping Park, designado por lote interno nº 02 da quadra nº 03 do Loteamento Convencional e Fechado Varanda Sul, localizado na Avenida Argemiro Evangelista Ferreira, medindo 12,68 m de frente para a Área de Recreação Pública 05, com acesso para a Rua 01; 30,00 m pelo lado direito, confrontando com o lote nº 01; 12,00 m pelos fundos, confrontando com o lote nº 40; e 30,00 m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote nº 03, totalizando a área de 370,15 m². Imóvel objeto da matrícula nº 157.411, Livro 2, CNM nº 032136.2.0157411-27, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG.

ENDEREÇO PARA LOCALIZAÇÃO: Avenida Argemiro Evangelista Ferreira, nº 6.205, quadra 03, lote 02, Condomínio Varanda Sul, Bairro Shopping Park, CEP 38425-268, Uberlândia/MG, conforme mandado e auto de avaliação.

PROPRIETÁRIA REGISTRAL: ELIC - 6C - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 16.913.456/0001-82.

AValiação JUDICIAL: R\$ 555.225,00 (quinhentos e cinquenta e cinco mil, duzentos e vinte e cinco reais), em 29/03/2023. Atualizado pelo ICGJ/TJMG até julho de 2026, o valor corresponde a **R\$ 640.858,96 (seiscentos e quarenta mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e noventa e seis centavos)**, sujeito a nova atualização monetária até a data da hasta.

LANCES MÍNIMOS ATUALIZADOS: na segunda hasta, 60% da avaliação atualizada, correspondente a **R\$ 384.515,38 (trezentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e quinze reais e trinta e oito centavos)**, valores sujeitos à atualização proporcional até as respectivas datas.

ÔNUS, RESTRIÇÕES E CONSTRICÇÕES VIGENTES:

Conforme certidão atualizada da matrícula nº 157.411, emitida em 02/09/2026, e a decisão judicial mais recente, foram identificados os seguintes atos e interesses relevantes:

a) AV-2-157.411 - RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS: o imóvel está sujeito às restrições urbanísticas e condições especiais de uso previstas no Código de Edificação dos Lotes do Loteamento Convencional e Fechado Varanda Sul, conforme AV-14 da matrícula de origem nº 115.480.

b) R-3-157.411 - PENHORA: penhora registrada em favor da Associação dos Proprietários e Moradores do Loteamento Convencional e Fechado Varanda Sul, CNPJ nº 19.446.345/0001-00, nos autos nº 5008994-54.2022.8.13.0702, em face de ELIC - 6C - Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ nº 16.913.456/0001-82. O registro informa valor da causa de R\$ 77.531,35 e débito atualizado, na data-base de 31/07/2022, de R\$ 93.441,07.

c) PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS - PROCESSO Nº 5034123-32.2020.8.13.0702: constrição formalizada sobre os créditos e valores destes autos, no montante informado de R\$ 50.262,31, devendo o respectivo Juízo e interessado ser cientificados conforme determinação judicial.

d) PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS - PROCESSO Nº 5017387-70.2019.8.13.0702: constrição formalizada sobre os créditos e valores destes autos, no montante informado de R\$ 33.028,48, devendo o respectivo Juízo e interessado ser cientificados conforme determinação judicial.

A indisponibilidade lançada na AV-4-157.411 não foi incluída como ônus vigente, pois foi expressamente cancelada pela AV-5-157.411. As penhoras no rosto dos autos acima indicadas constam da decisão judicial, mas não estão registradas na certidão da matrícula apresentada.

LEILOEIRO: Rodrigo de Oliveira Lopes, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na JUCEMG sob nº 613, CPF nº 013.868.366-21.

1 - OBSERVAÇÕES:

1.1 - PRAZOS

Na contagem dos prazos deste edital serão computados somente os dias úteis, nos termos do art. 219 do Código de Processo Civil, ressalvada disposição legal ou judicial específica em sentido diverso.

1.2 - DATAS E INTERVALOS DAS HASTAS

A primeira hasta deverá observar prazo mínimo de 5 (cinco) dias, e a segunda será

designada com intervalo de 20 (vinte) dias contado da primeira, conforme a decisão judicial. A executada e os demais interessados previstos no art. 889 do CPC deverão ser cientificados com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

1.3 - DIVULGAÇÃO

O leiloeiro promoverá ampla divulgação da alienação, inclusive na rede mundial de computadores, observando os arts. 884, 886 e 887 do Código de Processo Civil e as diretrizes do Conselho Nacional de Justiça e do TJMG. O anúncio deverá indicar o bem, os valores, as condições de pagamento, a comissão e as demais informações relevantes.

1.4 - ESCLARECIMENTOS

Até o dia anterior ao leilão, o leiloeiro ficará disponível para prestar esclarecimentos sobre o funcionamento da alienação e os documentos divulgados. Incumbe aos licitantes examinar previamente os autos, a matrícula, as normas do loteamento, a situação possessória e as condições físicas, fiscais e registrais do bem.

1.5 - DO BEM

O imóvel será alienado ad corpus, no estado físico, registral, possessório e de conservação em que se encontra, sem garantia quanto a medidas, confrontações ou condições não expressamente certificadas. Caberá aos interessados realizar prévia vistoria e verificar as restrições urbanísticas e convencionais do Loteamento Varanda Sul. Correrão por conta do arrematante as despesas de transferência e regularização que legalmente lhe incumbirem, ressalvadas as hipóteses de sub-rogação previstas em lei.

1.6 - DOS INTERESSADOS

Poderá oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, excetuadas as pessoas impedidas pelo art. 890 do Código de Processo Civil, inclusive tutores, curadores, administradores, mandatários, magistrados, membros do Ministério Público e da Defensoria Pública, servidores da Justiça, leiloeiros e seus prepostos e advogados das partes, nas situações definidas em lei.

1.7 - DAS PREFERÊNCIAS

1.7.1. Eventual titular de direito de preferência deverá habilitar-se e comprová-lo tempestivamente perante o leiloeiro e o Juízo.

1.7.2. Havendo mais de um pretendente em igualdade de oferta, serão observadas as preferências legais previstas nos arts. 892 e 893 do CPC.

1.8 - DA VENDA

A venda será realizada exclusivamente on-line, pelo maior lance. Na primeira hasta, não será aceito lance inferior a 80% (oitenta por cento) da avaliação atualizada. Na segunda, não será aceito lance inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, conforme determinação judicial.

1.9 - DOS PAGAMENTOS

1.9.1. O pagamento à vista deverá ser realizado de uma única vez, em até 24 (vinte e quatro) horas após a declaração do vencedor pelo leiloeiro, por meio eletrônico ou

depósito judicial, conforme determinação do Juízo.

1.9.2. Serão admitidas propostas escritas de aquisição em prestações, apresentadas antes do início do primeiro leilão por valor não inferior ao mínimo da primeira hasta e, antes do segundo, por valor não inferior ao mínimo da segunda hasta, com pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista e o restante em até 30 (trinta) meses, nos termos do art. 895 do CPC.

1.9.3. A proposta parcelada não suspende o leilão. A proposta à vista prevalecerá sobre a parcelada e, havendo mais de uma proposta parcelada, o Juízo decidirá pela mais vantajosa e, em igualdade, pela formulada primeiro.

1.9.4. O parcelamento será garantido por hipoteca do próprio imóvel ou por outra garantia expressamente admitida pelo Juízo, ficando sua eficácia sujeita à apreciação e homologação judiciais.

1.10 - DOS DESCUMPRIMENTOS

O inadimplemento do preço, da entrada, das parcelas ou da comissão sujeitará o licitante às consequências previstas no CPC e no ato judicial, inclusive desfazimento da arrematação, perdas e danos e impedimento de participar de nova hasta, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

1.11 - DA COMISSÃO

1.11.1. A comissão do leiloeiro fica fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, será custeada pelo arrematante e não integra o valor do lance.

1.11.2. A comissão somente poderá ser levantada se o leilão se efetivar e for homologado pelo Juízo, conforme decisão judicial.

1.12 - DAS CUSTAS E DESPESAS

Correrão por conta do arrematante o ITBI, os emolumentos de expedição e registro da carta de arrematação, as despesas de imissão na posse e as providências inerentes à transferência ou regularização, ressalvadas as verbas que, por lei ou decisão judicial, devam sub-rogar-se no preço ou ser suportadas por terceiro.

1.13 - DOS CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS E DÉBITOS DO IMÓVEL

Os créditos tributários relativos ao imóvel sub-rogam-se no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, observada a deliberação do Juízo e a ordem legal de preferência. Os débitos vinculados ao imóvel, inclusive os de natureza associativa ou condominial informados nos autos, observarão a legislação aplicável e a decisão judicial quanto à sub-rogação ou responsabilidade pelo pagamento.

1.14 - DOS ÔNUS, DA POSSE E DA REGULARIZAÇÃO

A arrematação não dispensa o interessado de examinar a matrícula atualizada, os autos, as regras do loteamento e a situação de fato do imóvel. A penhora e as demais constrições serão submetidas ao Juízo para cancelamento, sub-rogação ou preservação, conforme sua natureza. O arrematante assume as providências administrativas, possessórias e registrais posteriores, sem prejuízo das hipóteses legais de sub-rogação no

preço.

1.15 - DAS INTIMAÇÕES E DISPOSIÇÕES FINAIS

Deverão ser cientificados da alienação a executada, na pessoa de seu advogado constituído, a exequente, os credores das penhoras no rosto dos autos nº 5034123-32.2020.8.13.0702 e nº 5017387-70.2019.8.13.0702 e os demais interessados previstos no art. 889 do CPC. Caso não sejam localizados para intimação pessoal, ficam intimados por este edital, na forma do parágrafo único do mesmo artigo.

Conforme decisão judicial, não é necessária a intimação de Aline Alves Melo Tostes e Jardel Inácio Moreira Vieira, pois a promessa de compra e venda não foi registrada na matrícula e o contrato nº 199 foi judicialmente rescindido, com retorno dos direitos sobre o imóvel à executada.

A participação no leilão implica ciência e aceitação integral das condições deste edital, das decisões judiciais, dos documentos disponibilizados e das regras da plataforma eletrônica.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e não se alegue ignorância, expedese o presente edital, que será publicado na forma da lei.

Uberlândia/MG, data da expedição.

RODRIGO DE OLIVEIRA LOPES
Leiloeiro Público Oficial - JUCEMG nº 613