

COMARCA DE BOA ESPERANÇA – MINAS GERAIS

1º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Boa Esperança
Carta Precatória oriunda da Unidade Jurisdicional da Comarca de Campo Belo/MG

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 no processo de origem nº **0004255-65.2013.8.13.0112**, em cumprimento à Carta Precatória Cível nº **5005719-45.2025.8.13.0071**.

Carta Precatória nº: 5005719-45.2025.8.13.0071

Processo de origem nº: 0004255-65.2013.8.13.0112

Classe: Cumprimento de Sentença

Exequente: GERALDO NÉLIO DO COUTO, CPF nº 048.595.686-13

Executado: KELSEY DAIVIS DE OLIVEIRA – EPP, CNPJ nº 05.209.171/0001-49

Por ordem do Juízo da Unidade Jurisdicional da Comarca de Campo Belo/MG, cumprida pelo 1º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Boa Esperança/MG, ficam as partes e demais interessados cientificados da designação da **PRIMEIRA HASTA**, com início em **09/11/2026 as 14:00** e encerramento em **09/11/2026 as 15:00**, por valor não inferior ao da avaliação atualizada da fração penhorada; e da **SEGUNDA HASTA**, com início em **11/11/2026 as 14:00** e encerramento em **11/11/2026 as 15:00**, ocasião em que não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada da fração penhorada.

OBJETO DA ALIENAÇÃO: A fração ideal de 46,63% (quarenta e seis vírgula sessenta e três por cento) do imóvel abaixo descrito, correspondente à constrição retificada pela AV-3-41.675, ou, conforme a qualificação jurídica a ser confirmada pelo Juízo em razão da alienação fiduciária vigente, os direitos aquisitivos do executado incidentes sobre essa fração:

IMÓVEL: Uma casa de morada, com 02 (dois) pavimentos, 19 (dezenove) cômodos e área construída de 304,44 m², situada na Avenida Juscelino Kubitscheck, nº 1.280, Elizeu, em Boa Esperança/MG, e seu respectivo terreno de quintal com frente para a Avenida Juscelino Kubitscheck de Oliveira e Rua Álvaro Figueiredo, com área de 489,00 m², de forma irregular, dentro dos seguintes limites e confrontações: inicia-se em um ponto na Avenida Juscelino Kubitscheck, em divisas com Maria Celeste Morais Guimarães, e segue em linha reta por 26,75 m com frente para a citada Avenida Juscelino Kubitscheck; volve à direita e segue em linha reta por 6,53 m e 23,32 m, em divisas com Lázaro José Pinheiro; volve à direita e segue em linha reta por 21,30 m, com frente para a Rua Álvaro Figueiredo; volve à direita e segue em linha reta por 13,87 m, em divisas com Maria Celeste Morais Guimarães, até o ponto onde iniciou e finda essa demarcação. Imóvel objeto da matrícula nº 41.675, Livro 2, CNM nº 039255.2.0041675-53, do Serviço de

Registro de Imóveis da Comarca de Boa Esperança/MG.

PROPRIETÁRIOS REGISTRAIS: SUELENE NAVES RESENDE DE OLIVEIRA, CPF nº 277.626.706-10, e seu marido KELSEY DAVIS DE OLIVEIRA, CPF nº 325.671.206-10, casados sob o regime da comunhão parcial de bens. Registra-se que os autos identificam o executado como KELSEY DAIVIS DE OLIVEIRA – EPP, devendo eventual divergência nominal ser conferida pelo Juízo e pelos interessados.

AVALIAÇÃO JUDICIAL: O imóvel integral foi avaliado em R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais), em 25/11/2024. Atualizado pelo ICGJ/TJMG até julho de 2026, o valor integral corresponde a R\$ 2.385.144,74 (dois milhões, trezentos e oitenta e cinco mil, cento e quarenta e quatro reais e setenta e quatro centavos), sujeito a nova atualização até a data da hasta.

VALOR PROPORCIONAL DA FRAÇÃO PENHORADA DE 46,63%: R\$ 1.025.860,00 (um milhão, vinte e cinco mil, oitocentos e sessenta reais) na data da avaliação e R\$ 1.112.192,99 (um milhão, cento e doze mil, cento e noventa e dois reais e noventa e nove centavos) atualizado até julho de 2026. Para a segunda hasta, o lance mínimo correspondente a 50% é de R\$ 556.096,50 (quinhentos e cinquenta e seis mil, noventa e seis reais e cinquenta centavos), valores sujeitos a atualização monetária proporcional até a data do leilão.

ÔNUS E CONSTRIÇÕES VIGENTES:

Conforme certidão atualizada da matrícula nº 41.675, emitida em 02/09/2026, foram identificados os seguintes atos sem averbação posterior de cancelamento ou baixa:

a) AV-1-41.675 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: remissão do R-2-M-27.068, relativa ao Contrato nº 017.312.743, datado de 25/08/2009, pelo qual Suelene Naves Resende de Oliveira e Kelsey Daivis de Oliveira alienaram fiduciariamente o imóvel ao Banco do Brasil S.A., Agência Boa Esperança/MG nº 0173-2, CNPJ nº 00.000.000/0173-2, para garantia de dívida originária de R\$ 180.000,00, em 229 parcelas. Não foi identificada averbação de cancelamento na certidão apresentada.

b) AV-2-41.675 e AV-3-41.675 – PENHORA E RETIFICAÇÃO: penhora oriunda do processo nº 0004255-65.2013.8.13.0112, promovido por Geraldo Nélcio do Couto em face de Kelsey Daivis de Oliveira. A constrição originalmente registrada sobre 8,10% do imóvel foi retificada para 46,63% do imóvel, equivalente, à época do ato, ao valor atualizado de R\$ 233.112,74. Não foi identificada averbação posterior de cancelamento.

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 – DIVULGAÇÃO

O leiloeiro promoverá ampla divulgação da alienação, inclusive na rede mundial de computadores, observando os arts. 884 e 887 do Código de Processo Civil, a Resolução CNJ nº 236/2016 e a antecedência determinada no despacho de nomeação. O anúncio deverá indicar o bem, a fração submetida à alienação, os valores, as condições de pagamento, a comissão e as demais informações relevantes.

1.3 – 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, a situação possessória e as condições físicas, fiscais e registrais do bem.

1.4 – DO BEM E DA FRAÇÃO PENHORADA

A alienação não abrange, em princípio, a integralidade do imóvel, mas somente a fração ideal de 46,63% atingida pela penhora retificada na AV-3-41.675, observada a alienação fiduciária da AV-1-41.675 e a definição judicial sobre a natureza exata do direito levado à hasta. O bem ou os direitos serão alienados ad corpus, no estado físico, registral, possessório e de conservação em que se encontram, cabendo aos interessados realizar prévia vistoria e diligências.

1.5 – 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, testamenteiros, 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.

1.6 – DAS PREFERÊNCIAS

1.6.1. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação em igualdade de condições, nos termos do art. 843, § 1º, do CPC.

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

1.6.3. Eventual titular de preferência deverá habilitar-se e comprová-la tempestivamente perante o leiloeiro e o Juízo.

1.7 – DA INDIVISIBILIDADE E DA FRAÇÃO IDEAL

A arrematação da fração ideal não implica demarcação física automática ou divisão material do imóvel. O adquirente passará a ocupar a posição jurídica correspondente ao direito alienado, sujeito às regras de condomínio, à situação possessória e às providências judiciais, registrais ou administrativas necessárias. Se o Juízo determinar alienação do bem indivisível em sua integralidade, deverão ser observados os §§ 1º e 2º do art. 843 do CPC.

1.8 – DA VENDA

A venda será realizada exclusivamente on-line, pelo maior lance. Na primeira hasta, não será aceito lance inferior ao valor proporcional atualizado da fração penhorada. Na segunda, considera-se preço vil o lance inferior a 50% (cinquenta por cento) desse valor, conforme decisão judicial e art. 891, parágrafo único, do CPC.

1.9 – DOS PAGAMENTOS

1.9.1. O pagamento do preço deverá ser realizado imediatamente pelo arrematante, por meio eletrônico ou depósito judicial, salvo condição diversa expressamente autorizada pelo Juízo.

1.9.2. Serão admitidas propostas escritas de aquisição em prestações, apresentadas antes do início do primeiro leilão por valor não inferior à avaliação e, antes do segundo, por valor não inferior ao mínimo admitido, 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 admitida pelo Juízo, considerando-se a existência da alienação fiduciária ativa e a natureza do direito efetivamente arrematado.

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 será paga pelo arrematante, além do preço ofertado, no percentual de **5% (cinco por cento)**, ou naquele que vier a ser expressamente definido pelo Juízo, nos termos do art. 884, parágrafo único, do CPC.

1.11.2. A exigibilidade, restituição ou dispensa da comissão observará a decisão judicial e a legislação aplicável, vedada a ampliação das hipóteses por este edital.

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

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.

1.14 – DOS ÔNUS, DA POSSE E DA REGULARIZAÇÃO

A arrematação não dispensa o interessado de examinar a matrícula atualizada, os autos e a situação de fato do imóvel. A alienação fiduciária, a penhora e eventuais direitos de terceiros serão submetidos ao Juízo para definição de seus efeitos, cancelamento, sub-rogação ou preservação, conforme a natureza do ato. 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 o executado, a coproprietária e cônjuge Suelene Naves Resende de Oliveira, o credor fiduciário Banco do Brasil S.A., o exequente Geraldo Nélcio do Couto e os demais titulares de direitos 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.

A participação no leilão implica ciência e aceitação integral das condições deste edital, da decisão judicial, dos documentos disponibilizados e das regras da plataforma eletrônica. Eventual dúvida quanto à fração, à alienação fiduciária ou à extensão dos direitos levados à hasta deverá ser submetida ao Juízo antes da arrematação.

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

Boa Esperança/MG, **data da expedição**

RODRIGO DE OLIVEIRA LOPES
Leiloeiro Público Oficial – JUCEMG nº 613