

EDITAL DE LEILÃO. PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS. 1ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DE EXECUÇÕES PENAS DA COMARCA DE BOCAIUVA/MG. NÚMERO DO PROCESSO: PJe nº 5001875-23.2021.8.13.0073. REQUERENTE: BANCO DO BRASIL S.A. REQUERIDOS: NELSON JOSE ALVES JUNIOR, NELSON JOSE ALVES e HELOISA APARECIDA FONSECA. O leilão eletrônico será realizado pelo Leiloeiro Oficial FÁBIO MACIEL AMARANTE matrícula 1.195 JUCEMG, na modalidade mista, on-line e presencial, sendo o endereço físico na Rua Camilo Prates, nº 271, sala 306, bairro Centro, Montes Claros/MG, CEP 39.400-002, e através do site www.nortedeminasleiloes.com.br. O presente Edital de Leilão e demais informações estão disponíveis no site ou pelo telefone do Leiloeiro (38) 9.8815-3072.

Descrição do Bem: Lote nº. 11, da quadra 18, situado no bairro Alto do Zumbi, nesta cidade, com as seguintes dimensões: Frente 12 metros; fundos 12 metros; lado esquerdo 30 metros; lado direito 30 metros. Área: 360m². Confrontações: Frente rua F; fundos lote 35; lado esquerdo lote 10; lado direito lote 12, registrado sob a matrícula nº 9255 constante no Registro de Imóveis de Bocaiúva/MG.

Dos Débitos: 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.

Da Avaliação: O imóvel encontra-se avaliado em R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Da Visitação do Imóvel: Compete ao interessado diligenciar-se ao imóvel objeto do Leilão, sendo as fotos divulgadas no site e meio de compra meramente ilustrativas, não podendo o participante interessado utilizar das mesmas para fundamentar seu interesse de compra, mas sim na visita e vistoria presencial do bem. Caberá aos interessados entrarem em contato com o Leiloeiro para verificar a possibilidade de agendamento de visitas ao bem leilado.

Data do Leilão:

1º LEILÃO: Será levado a hasta pública pelo preço mínimo da avaliação, R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), com início na data de 17/08/2026 às 14:00 horas (Horário de Brasília/DF), com término no dia 17/08/2026 às 14:15 horas (Horário de Brasília/DF), podendo se estender caso ocorra lances no decorrer do pregão.

Obs.: Poderão os interessados ofertarem lances antecipadamente à data do leilão através da plataforma www.nortedeminasleiloes.com.br, após disponibilização do bem no domínio eletrônico, sendo que os valores ofertados estão automaticamente inclusos na data de abertura do pregão.

2º LEILÃO: Caso o bem não seja arrematada no 1º Leilão, o mesmo será levado a hasta pública pelo preço mínimo de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, com início na data de 24/08/2026 às 14:00 horas (Horário de Brasília/DF), com término no dia 24/08/2026 às 14:15 horas (Horário de Brasília/DF), podendo se estender caso ocorra lances no decorrer do pregão. Caso não seja ofertado lances para o bem, o mesmo permanecerá ativo no domínio eletrônico até às 23hrs59min da data final do 2º

Leilão pelo preço mínimo, sendo que o primeiro ofertante fará *jus* a ser sagrado vencedor da hasta.

Obs.: Poderão os interessados ofertarem lances antecipadamente à data do leilão através da plataforma www.nortedeminasleiloes.com.br , após disponibilização do bem no domínio eletrônico, sendo que os valores ofertados estão automaticamente inclusos na data de abertura do pregão.

Parcelamento: O valor ofertado pelo bem poderá ser parcelado em até 03 (três) parcelas iguais e sucessivas, sendo que a proposta conterá o valor na modalidade parcelado, sendo este garantido pelo próprio imóvel, tendo a primeira vencimento na mesma data do mês subsequente ao pagamento da entrada, e as demais na mesma data dos meses subsequentes. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação, com acréscimo de multa e penalidades pelo ato de obstrução ao leilão a ser analisada pelo juízo. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado o juiz decidirá o vencedor conforme as regras previstas no §8º do art. 895 do CPC.

Adiamento do Leilão: Caso não haja expediente forense nas datas indicadas ou impossibilidade em razão de fatores externos, este será prorrogado automaticamente para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local.

Da Forma de Pagamento: O valor do bem será ofertado unicamente à vista e ou parcelado nos moldes deste edital, sendo que o valor da Arrematação e o percentual de 05% (cinco por cento) devidos ao Leiloeiro deverão ser depositados no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas a contar da data da arrematação, independentemente do prazo de vencimento constante na Guia de Depósito Judicial, sendo obrigação do Arrematante encaminhar os comprovantes para o endereço eletrônico: leiloeiro@nortedeminasleiloes.com.br até o prazo final de pagamento. Caso não realizado o pagamento ou encaminhado seu comprovante, o Leiloeiro informará ao Juízo os fatos para as medidas processuais, Cíveis, Administrativas e Penais cabíveis.

Da Habilitação dos Interessados: Poderão participar do Leilão todas as pessoas legalmente permitidas nos termos da Legislação Processual e Material vigente, devendo os interessados a participar do leilão de forma eletrônica proceder com o cadastramento prévio no site: www.nortedeminasleiloes.com.br no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas anteriores à realização do leilão, fornecendo a documentação exigida para análise, resguardada pela Lei Geral de Proteção de Dados. Os interessados em participar do Leilão de forma presencial deverão apresentar obrigatoriamente no caso de Pessoa Física, Documento de Identificação oficial e válido conforme a legislação vigente e Comprovante de Residência atualizado em até 01 (uma) hora antes do início agendado do pregão, e no caso de Pessoa Jurídica: Contrato Social Atualizado em caso de pessoas Empresariais ou Documento de Registro de Atividade Atualizado, Documento de Identificação do Administrador em caso de representação legal em hasta pública, ou, Procuração outorgada em favor do participante com reconhecimento de firma contendo

poderes especiais para participação, oferecimento de lances e assinatura de Auto de Arrematação em leilão.

Das Condições Gerais do início do Leilão: Os Interessados que comparecerem presencialmente poderão dar lances conforme a ordem estabelecida pelo Leiloeiro, que lançará estes no próprio sistema informatizado do leilão através do site: www.nortedeminasleiloes.com.br. Os participantes On-line poderão dar lances a partir da publicação do Leilão no domínio eletrônico: www.nortedeminasleiloes.com.br. Iniciado o pregão no dia e data estipulados neste Edital será disponibilizado no site o bem como “Apregoando”, havendo início simultâneo com os participantes presenciais.

Das Ofertas: As ofertas serão limitadas ao acréscimo/incremento mínimo de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor do bem levado a hasta pública, sendo tal valor proporcional ao 1ª e 2ª leilões respectivamente.

Do Lance Vencedor: Havendo um período de 01 (um) minuto sem que sejam ofertados lances pelos participantes após o prazo final do leilão, o Leiloeiro iniciará simultaneamente aos participantes presenciais e on-line “contagem regressiva”. Caso sejam dados lances antes do término da contagem, o leilão prosseguirá até que ocorra uma pausa pelo período de 1 (um) minuto, iniciando nova contagem. Caso não seja ofertado lances, aquele que realizou o maior lance por último será consagrado vencedor da disputa, estando o Leilão Encerrado.

Da Comissão do Leiloeiro: Ao Leiloeiro caberá uma comissão de 05% (cinco por cento) sobre o valor do bem arrematado, devendo ser pago em igual período ao prazo para pagamento do bem arrematado em conta a ser informada ao vencedor do leilão através de seu contato de cadastrado (e-mail e/ou telefone).

Do Inadimplemento da Comissão do Leiloeiro: Caso não seja pago a Comissão devida ao Leiloeiro, o mesmo informará ao Juízo o inadimplemento bem como poderá promover Execução do valor devido bem como levar o título de Auto de Arrematação ao protesto no cartório competente.

Da Responsabilidade pelo Cadastro: 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, sendo que após registrado o lance em nenhuma hipótese será permitida sua exclusão.

Da Desistência da Arrematação: O Arrematante não terá direito a devolução da Comissão do Leiloeiro em caso de desistência da Arrematação, excetuados os casos previstos em lei, bem como será sua obrigação depositar o valor da arrematação em juízo para discutir eventuais vícios caso alegado.

Da Condição do Bem: Compete ao interessado na arrematação a verificação do estado de conservação dos bens, antes das datas designadas para alienação judicial, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS” e nos estado que se encontram, sem garantia, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são

meramente enunciativas. Caso as benfeitorias informadas no auto de avaliação não estejam averbadas na matrícula do imóvel, caberá ao arrematante sua regularização.

Da Inabilitação: Poderá o Leiloeiro inabilitar participantes que não cumprirem as regras e exigências previstas neste edital, bem como aqueles que procederem com lances sem seu pagamento por motivo injustificável, somente sendo habilitados novamente após regularização dos dados e adimplemento perante o órgão judicial.

Do Acordo, Pagamento da Dívida ou Adjudicação: No caso de acordo ou pagamento da dívida (remição), se requerido após leilão com recebimento de lance, o Leiloeiro será remunerado com o correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo Executado, na data do acordo ou remição. Na hipótese de cancelamento do leilão por motivo de pagamento da dívida ou acordo após a publicação do edital e antes do leilão, fica arbitrado os honorários de 2% sobre o valor da avaliação do bem, a ser custeado pelo Executado, a título de ressarcimento das despesas e serviços prestados que antecederam o leilão. Em caso de adjudicação, o valor de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação será pago ao leiloeiro pelo exequente.

Da Arrematação: O participante que ofertar o maior lance será consagrado vencedor do leilão, sendo expedido o Auto de Arrematação após pagamento do preço e da comissão do Leiloeiro. Em caso de Arrematação on-line, o participante outorga o leiloeiro poderes para assinatura do Auto de Arrematação mediante fornecimento do seu número de cadastro e documentos que o instruíram.

Da Homologação: Após expedido o Auto de Arrematação pelo Leiloeiro e sua comunicação ao Juízo da Execução com sua posterior homologação, o procedimento seguirá as regras previstas no art. 901 e seguintes do Código de Processo Civil – CPC, cabendo ao Arrematante tomar as providências necessárias para a satisfação do seu direito, ficando 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.

Por ordem deste Juízo fora expedido o presente Edital em 06 de julho de 2025.

Fábio Maciel Amarante – JUCEMG 1.195