

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO DE BEM IMÓVEL

*Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF.

PARA CONHECIMENTO DOS INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO EXECUTADO

O MM. Juiz de Direito **Dr. Nelzio Antonio Papa Junior**, da 3ª Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG, na forma da lei,

FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, especialmente ao executado, aos coproprietários, cônjuge, credores, terceiros interessados e demais pessoas a quem possa interessar, que, nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 5001345-51.2016.8.13.0701**, promovida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE UPPER**, inscrito no CNPJ nº 20.214.484/0001-89, com sede na Avenida dos Curiós, nº 501, Uberaba/MG, neste ato representado por seu Síndico Matheus Daur Carriço, em face de **EVANDRO PEREIRA NETO**, brasileiro, solteiro, mecânico de manutenção de veículos automotores, inscrito no CPF nº 068.083.386-20, residente e domiciliado na Avenida dos Curiós, nº 501, apartamento 403, bloco 25, Bairro Pontal, Uberaba/MG, CEP 38055-100, foi designada a alienação judicial do bem abaixo descrito.

O valor atribuído à causa é de R\$ 4.313,52 (quatro mil, trezentos e treze reais e cinquenta e dois centavos), sendo o débito exequendo atualizado correspondente a R\$ 75.494,21 (setenta e cinco mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e vinte e um centavos).

Nos termos dos arts. 881 e seguintes do Código de Processo Civil, a alienação será realizada **exclusivamente na modalidade eletrônica**, por intermédio da plataforma **TM LEILÕES** (www.tmleiloes.com.br), administrada pela Leiloeira Oficial **Thais Silva Moreira de Sousa**, matriculada na JUCEMG sob nº 1.279, com escritório na Rua Padre Chico, nº 221, conjunto 515, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05008-010, e-mail: thais@tmleiloes.com.br.

O **1º Leilão** terá início às **14h00 do dia 01/09/2026** e encerramento às **14h00 do dia 15/09/2026**, sendo admitidos lances iguais ou superiores a **100%** (cem por cento) do valor da avaliação.

Não havendo lance válido, terá início imediatamente o **2º Leilão**, às **14h01** do dia **15/09/2026**, encerrando-se às **14h00** do dia **22/09/2026**, ocasião em que serão admitidos lances iguais ou superiores a **50%** (cinquenta por cento) do valor da avaliação, observado o disposto no art. 891 do Código de Processo Civil e demais condições estabelecidas neste edital.

Na hipótese de oferta de lance nos **03 (três) minutos** que antecederem o encerramento do leilão eletrônico, o sistema prorrogará automaticamente o horário de fechamento por igual período, sucessivamente, sempre que houver novo lance, até que permaneçam transcorridos 03 (três) minutos sem nova oferta, assegurando-se a ampla competitividade entre os licitantes.

CONDUÇÃO DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial **Thais Silva Moreira de Sousa**, matriculada na JUCEMG sob nº 1.279.

DESCRIÇÃO DO BEM – MATRÍCULA SOB O Nº 71.966 DO 1º CRI DE UBERABA/MG - Imóvel: Um apartamento, situado nesta cidade, no lugar denominado Chácara Nossa Senhora de Lourdes, designada por parte da Área I, na Avenida dos Curiós, n. 501, no Condomínio Parque Upper, designado pelo n. 403 - Bloco 25, localizado no Quarto Pavimento - Tipo, contendo as seguintes peças, áreas e fração ideal: 02 (dois) dormitórios, banheiro, sala, cozinha, área de serviço, circulação, com a área real total de 81,658 metros quadrados, sendo: 44,140 metros quadrados de área real privativa coberta; 11,500 metros quadrados de área real privativa descoberta de estacionamento de divisão não proporcional, referente à vaga de garagem identificada pelo n. 278, vinculada ao apartamento, localizada no Térreo ou Primeiro Pavimento e 26,018 metros quadrados de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo-lhes ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,001949343. O terreno onde dito Condomínio se acha construído, com a área de 23.589,54m² (vinte e três mil, quinhentos e oitenta e nove vírgula cinquenta e quatro metros quadrados), possui o seguinte perímetro e confrontações: o ponto inicial desta descrição localiza-se na divisa do terreno do grupo escolar com o alinhamento predial da Rua dos Curiós, deste segue pelo alinhamento da Rua dos Curiós com ângulo interno de 91°25'30" por uma distância de 160,59 metros; deste segue passando a confrontar com a área de propriedade de MRV Engenharia e Participações S.A., em cinco lances sendo o primeiro lance em curva à direita com desenvolvimento 7,50 metros ângulo central de 54°53'41" e raio de 7,19 metros, o segundo lance em curva à esquerda com desenvolvimento de 32,82 metros ângulo central de 76°45'25" e raio de 24,50 metros, o terceiro lance em curva à direita com desenvolvimento de 7,98 metros ângulo central de 60°57'11" e raio de 7,50 metros, o quarto lance por uma distância de 85,42 metros, o quinto lance com ângulo interno de 129°50'10" por uma distância de 35,73 metros; deste segue virando à esquerda passando a confrontar com Hiraldo Bernardes, José Bandeira Mello, Geraldo Salge e Élcio Samora ou quem de direito com ângulo interno de 87°19'19" por uma distância de 272,65 metros; deste segue virando à esquerda passando a confrontar com terreno do grupo escolar com ângulo interno de 90°29'26" por uma distância de 93,88 metros, fechando assim o perímetro. Número de Cadastro (P.M.U.): 412.0508.0003.401. Proprietária: MRV Engenharia e Participações S/A, com sede na Avenida Raja Gabaglia, n. 2.720, Bairro Estoril, na cidade de Belo Horizonte - MG, inscrita no CNPJ-MF sob o n. 08.343.492/0001-20, com seu Estatuto Social Consolidado registrado na JUCEMG, sob o NIRE n. 3130002390-7, em 29-09-2006 e último arquivamento registrado na mesma Junta (Ata de Reunião de Diretoria, realizada em 16-01-2014), sob o n. 5222671, em 05-02-2014. Registro anterior: 45/31.803, de 18/07/2011 (aquisição), sendo o imóvel posteriormente matriculado sob o n. 57.101, em 23-09-2011, em virtude de desmembramento. A Instituição e Especificação do Condomínio foi registrada sob o n. 1048/57.101, nesta data, todos deste Serviço Registral. Emol.: R\$7,91; Tx. Fisc.: R\$2,49 - Total: R\$10,40. Uberaba, 08 de setembro de 2014. (ALB) (ES). Dou fé. A Oficiala. AV.1/71.966 - Protocolo n. 225.676, de 02 de setembro de 2014. Averbação de Transporte de Hipoteca. O imóvel objeto desta matrícula acha-se gravado com Hipoteca de 1º Grau, a favor do Caixa Econômica Federal, conforme R.7/57.101, de 27-08-2012, feito no Livro 2 de Registro Geral, deste Serviço Registral. Emol.: R\$ 0,00; Tx. Fisc.: R\$ 1,98 - Total: R\$ 1,98. Uberaba, 08 de setembro de 2014. (ALB) (ES). Dou fé. A Oficiala. AV.2/71.966 - Protocolo n. 225.677, de 02 de setembro de 2014. Averbação de Número de Referência ao Registro da Convenção. A Convenção do Condomínio Parque Upper foi registrada sob o n. 16.622, nesta data, no Livro 3 de Registro Auxiliar, deste Serviço Registral. Emol.: R\$ 6,29; Tx. Fisc.: R\$ 1,98 - Total: R\$ 8,27. Uberaba, 08 de setembro de 2014. (ALB) (ES). Dou fé. A Oficiala. AV.3/71.966 - Protocolo n. 240.822, de 15 de setembro de 2015. Averbação de Cancelamento de Hipoteca. A hipoteca, de que trata o R.7/57.101, transportada para a AV.1/71.966, fica cancelada, em virtude de liquidação do saldo devedor, conforme Autorização de Cancelamento de Ônus Hipotecário - Ofício n. 169/2015 - Agência 2982, passada nesta cidade,

datada de 03 de setembro de 2015, assinada pelo representante da Caixa Econômica Federal, com firma reconhecida e arquivada neste Serviço Registral. Emol.: R\$35,68; Tx. Fisc.: R\$11,11 - Total: R\$46,79. Uberaba, 25 de setembro de 2015. (FFR) (AAG). Dou fé. A Oficiala. R.4/71.966 - Protocolo n. 240.848, de 16 de setembro de 2015. Registro de Compra e Venda. Conforme Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Venda, Compra e Financiamento de Imóvel de Acordo com as Normas do Programa Minha Casa, Minha Vida, n. 001.513.622, datado de 21 de julho de 2015 e Instrumento Particular de Rerratificação ao referido Contrato, datado de 02 de outubro de 2015, ambos passados nesta cidade, assinados pelas partes contratantes, Evandro Pereira Neto, brasileiro, solteiro, maior, mecânico de manutenção de veículos automotores, portador da CI n. MG-12.981.552-SSP-MG, inscrito no CPF-MF sob o n. 068.083.386-20, residente e domiciliado na Rua Pedro Cornélio Rosa, n. 122, Casa, Núcleo Residencial Tutunas, nesta cidade, CEP 38057-350, adquiriu de MRV Engenharia e Participações S/A, já qualificada na abertura da presente matrícula, devidamente representada, pela importância de R\$134.578,00 (cento e trinta e quatro mil, quinhentos e setenta e oito reais), o imóvel objeto desta matrícula, dos quais, R\$17.025,85 (dezessete mil, vinte e cinco reais e oitenta e cinco centavos) são referentes aos recursos próprios do comprador; R\$9.982,00 (nove mil, novecentos e oitenta e dois reais) são correspondentes aos recursos concedidos pelo FGTS, na forma de desconto e R\$107.570,15 (cento e sete mil, quinhentos e setenta reais e quinze centavos) são concedidos através de financiamento. Consta do Contrato que a vendedora declarou que explora exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda e que o imóvel transacionado foi lançado contabilmente no seu Ativo Circulante e não consta e nunca constou de seu Ativo Permanente, razão pela qual deixou de apresentar a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Créditos Tributários e à Dívida Ativa da União, de conformidade com a Portaria Conjunta PGFN/RFB n. 1.751, de 02-10-2014, publicada no D.O.U., de 03-10-2014, inciso I do artigo 17. Foram apresentadas a Certidão de Avaliação de Imóvel, da qual consta que o imóvel foi avaliado em R\$137.000,00 (cento e trinta e sete mil reais) e a menção da isenção da tributação do ITBI e a Certidão Negativa de Débitos Imobiliários - ITBI, datadas de 11 de agosto de 2015, expedidas pela Prefeitura Municipal desta cidade, as quais ficam arquivadas neste Serviço Registral. Emol.: R\$609,96; Tx. Fisc.: R\$280,14 - Total: R\$890,09. Uberaba, 09 de outubro de 2015. (TBS) (MCS). Dou fé. A Oficiala. R.5/71.966 - Protocolo n. 240.848, de 16 de setembro de 2015. Registro de Alienação Fiduciária. Conforme os Instrumentos, retro registrados, Evandro Pereira Neto, já qualificado no R.4/71.966, alienou fiduciariamente, o imóvel objeto desta matrícula, ao Credor/Fiduciário, Banco do Brasil S.A., instituição financeira sob a forma de sociedade de economia mista, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, Lote A, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ-MF sob o n. 00.000.000/0001-91, por sua agência Uberaba-MG, prefixo 0015-9, inscrita no CNPJ-MF sob o n. 00.000.000/0015-97, situada na Avenida Leopoldino de Oliveira, n. 3635, Centro, nesta cidade, devidamente representada, para garantia do pagamento da importância de R\$107.570,15 (cento e sete mil, quinhentos e setenta reais e quinze centavos). A dívida será amortizada pelo Devedor/Fiduciante ao Credor/Fiduciário, em trezentas e sessenta e uma (361) parcelas, sobre a qual incidirão as taxas de juros anuais nominal de 5,004% e a efetiva de 5,116%, Sistema de Amortização PRICE-POS, sendo o valor da primeira prestação de R\$602,45 (seiscentos e dois reais e quarenta e cinco centavos), vencível em 15 de novembro de 2015. O valor do imóvel para efeito de venda em leilão público é de R\$137.000,00 (cento e trinta e sete mil reais). Constam dos Instrumentos, arquivados neste Serviço Registral, cláusulas e condições. Emol.: R\$597,47; Tx. Fisc.: R\$277,62 - Total: R\$875,09. Uberaba, 09 de outubro de 2015. (TBS) (MCS). Dou fé. A Oficiala. AV.6/71.966 - Protocolo n. 240.848, de 16 de setembro de 2015. Averbação de Restrição no Uso do Lote. O imóvel objeto desta matrícula não poderá ser lembrado, pelo prazo de quinze (15) anos, contados a partir da data do Contrato

registrado sob os n. 4/71.966 e 5/71.966, conforme artigo 36, parágrafo único da Lei 11.977/09 - PMCMV e Cláusula Trigésima Terceira, do referido Contrato. Emol.: R\$106,12; Tx. Fisc.: R\$33,36 - Total: R\$139,69. Uberaba, 09 de outubro de 2015. (TBS) (MCS). Dou fé. A Oficiala. Certidão do original arquivado neste Ofício, certifico que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Dou fé. Uberaba, 01 de julho de 2026 - 14:38hs. Certidão com assinatura digital em conformidade com a ICP-Brasil. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria Geral de Justiça. Selo Consulta: KEP61421 - Cód. Seg.: 6506-9923-2991-4910. Quantidade de atos praticados: 1. Atos praticados por: José Victor Leal da Silva - Auxiliar de Cartório. Emolumentos: R\$28,23. Recomepe: R\$2,13. Taxa de Fiscalização: R\$10,72. Total: R\$41,08. ISSQN: R\$0,00. Total com ISSQN: R\$41,08.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 135.160,93 (cento e trinta e cinco mil, cento e sessenta reais e noventa e três centavos), atualizado até junho/2026.

VALOR CORRESPONDENTE À 50%: R\$ 67.580,46 (sessenta e sete mil, quinhentos e oitenta reais e quarenta e seis centavos).

ÔNUS: Conforme consulta realizada junto ao sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Uberaba/MG em 01/07/2026, constam débitos tributários no importe aproximado de **R\$ 111,36 (cento e onze reais e trinta e seis centavos)**, valor sujeito à atualização até a data da alienação judicial. Eventuais ônus, gravames, averbações ou restrições constantes da matrícula imobiliária, bem como aqueles supervenientes à data da consulta, deverão ser previamente verificados pelos interessados.

O imóvel será alienado no estado de conservação, ocupação e regularização em que se encontra, sem qualquer garantia, constituindo ônus exclusivo dos interessados a prévia verificação de suas condições físicas, documentais e jurídicas, não podendo alegar desconhecimento após a realização da arrematação.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O presente edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico designado pelo Juízo e na plataforma eletrônica da leiloeira, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias da data designada para o início do leilão, nos termos do art. 887, § 1º, do Código de Processo Civil.

DOS LANCES ELETRÔNICOS: O leilão será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica, por meio da plataforma www.tmlleiloes.com.br, no período compreendido entre as 14h00 do dia 01/09/2026 e as 14h00 do dia 22/09/2026, observadas as datas de encerramento do primeiro e do segundo leilão previstas neste edital. Os interessados deverão realizar prévio cadastro e obter habilitação junto à plataforma eletrônica com antecedência mínima de 01 (uma) hora do início do certame, responsabilizando-se pela veracidade das informações prestadas.

DO INCREMENTO DOS LANCES: O valor mínimo de incremento entre os lances será definido e poderá ser alterado exclusivamente pela Leiloeira Oficial durante a realização do certame. O usuário que, por qualquer meio, tentar manipular o sistema eletrônico, alterar indevidamente os incrementos, praticar atos destinados a tumultuar o leilão ou agir em desconformidade com as regras da plataforma terá seu cadastro imediatamente bloqueado, sem prejuízo das sanções civis, processuais e penais cabíveis.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, sem garantia de qualquer natureza, constituindo ônus do interessado examinar previamente suas

características, condições de conservação, ocupação, localização e situação documental. O arrematante responderá pelas despesas de transferência da propriedade, bem como pelos encargos que lhe sejam legalmente atribuídos, observada a sub-rogação dos débitos fiscais e tributários sobre o preço da arrematação, na forma do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DA ARREMATAÇÃO: A arrematação será formalizada mediante a lavratura do respectivo Auto de Arrematação, nos termos do art. 903 do Código de Processo Civil. Após a assinatura do Auto pelo Juízo, a arrematação tornar-se-á perfeita, acabada e irretroatável, ainda que posteriormente venham a ser julgados procedentes embargos à execução ou ação autônoma, ressalvadas as hipóteses legais de invalidação e o direito à reparação por eventuais prejuízos.

DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES DE VENDA: O pagamento poderá ser efetuado à vista ou de forma parcelada, observadas as seguintes condições:

Pagamento à vista: o valor integral da arrematação deverá ser depositado no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, mediante guia de depósito judicial expedida para os autos, facultando-se, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, o pagamento no prazo máximo de 15 (quinze) dias, desde que previamente autorizada pelo Juízo e apresentada caução idônea.

Pagamento parcelado: Na hipótese de apresentação de proposta de pagamento parcelado, será exigido depósito inicial correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance vencedor, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, sendo o saldo remanescente pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, corrigidas pelo índice oficial adotado pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais para atualização dos débitos judiciais. O parcelamento será garantido por hipoteca do próprio imóvel, tratando-se de bem imóvel, ou por caução idônea, quando se tratar de bem móvel, permanecendo sujeito à apreciação e homologação do Juízo. Nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, a proposta de pagamento à vista terá preferência sobre qualquer proposta de pagamento parcelado, ainda que esta represente valor superior.

O inadimplemento do arrematante acarretará a incidência da multa prevista no art. 897 do Código de Processo Civil, sem prejuízo da perda da caução eventualmente prestada, do pagamento integral da comissão da leiloeira e das demais consequências legais.

COMISSÃO DA LEILOEIRA: A comissão da Leiloeira Oficial será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance vencedor, devendo ser paga diretamente à Leiloeira Oficial pelo arrematante, no prazo de **24 (vinte e quatro) horas** contadas do encerramento do leilão. A referida comissão possui natureza autônoma em relação ao preço da arrematação e é devida na forma da legislação aplicável e das condições estabelecidas neste edital. A comissão somente será restituída nas hipóteses em que a arrematação vier a ser desfeita por determinação judicial ou por motivo não imputável ao arrematante, ressalvadas as despesas comprovadamente realizadas pela Leiloeira Oficial.

DA REMIÇÃO, ADJUDICAÇÃO E DO ACORDO: O executado poderá exercer o direito de remição até o momento imediatamente anterior à assinatura do Auto de Arrematação, mediante o pagamento integral da dívida, acrescida de juros, custas processuais e honorários advocatícios, nos termos do art. 826 do Código de Processo Civil.

Na hipótese de pagamento integral da dívida, remição da execução, adjudicação ou celebração de acordo após a publicação do edital e antes da realização da alienação judicial, será devida à Leiloeira

Oficial comissão correspondente a 3% (três por cento) sobre o valor do acordo, da adjudicação ou da remição, na forma prevista neste edital.

Ocorrendo remição, adjudicação ou celebração de acordo após a realização da alienação judicial, permanecerá devida a comissão integral prevista neste edital, observadas as disposições da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

DA DESISTÊNCIA: Na hipótese de desistência injustificada ou de inadimplemento do arrematante, o Juízo poderá convocar o licitante subsequente para manifestação de interesse na aquisição do bem, sem prejuízo das penalidades legais cabíveis ao arrematante inadimplente.

DA VISITAÇÃO: Os interessados poderão vistoriar o imóvel mediante prévio agendamento, condicionado à possibilidade de acesso ao bem e à autorização do responsável por sua guarda ou ocupação. O agendamento deverá ser solicitado por meio do endereço eletrônico contato@tmleiloes.com.br ou pelo telefone/WhatsApp (11) 98833-6701, após prévio cadastro na plataforma eletrônica. A eventual impossibilidade de realização da visita, por motivo alheio à vontade da Leiloeira Oficial ou do Juízo, não impedirá a realização do leilão, nem constituirá fundamento para desistência da arrematação, anulação do certame ou alegação de vício do negócio jurídico, presumindo-se que o interessado examinou previamente todas as informações constantes deste edital, da matrícula do imóvel e dos autos do processo.

ADVERTÊNCIA: Constitui ato atentatório à dignidade da Justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de frustrar ou retardar a alienação judicial, sujeitando o responsável às penalidades previstas no Código de Processo Civil, inclusive multa de até 20% (vinte por cento) do valor da avaliação do bem.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Informações adicionais poderão ser obtidas pelo telefone/WhatsApp (11) 98833-6701, pelo e-mail contato@tmleiloes.com.br ou por meio do sítio eletrônico www.tmleiloes.com.br.

INTIMAÇÕES: Ficam o executado, seu cônjuge, se houver, coproprietários, credores, terceiros interessados e demais pessoas indicadas no art. 889 do Código de Processo Civil devidamente intimados da realização do leilão. Na hipótese de o executado ser revel, não possuir advogado constituído ou não ser localizado após as diligências legais, considerar-se-á realizada sua intimação por meio do presente edital, nos termos do art. 889, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

O presente edital será afixado, publicado e amplamente divulgado na forma da lei, inclusive na plataforma eletrônica da leiloeira, para conhecimento geral e ampla publicidade do certame.