

RETIFICAÇÃO DE EDITAL DE LEILÃO. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(iza) DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE PARAOPEBA - MG, PROCESSO n. 5000472-48.2019.8.13.0474. AUTOR(A): NEVES ALVES PEREIRA. REU(RÉ): JEDNA HILARIO RIBEIRO ALVES. O leilão ocorrerá na modalidade exclusivamente eletrônica, e será realizado no site do leiloeiro: www.mozarmirandaleiloes.com.br, onde foi publicado o presente Edital (art. 887 §2º do CPC); Demais informações estão disponíveis no referido site ou pelo telefone(31) 99727-5783

DATA DO LEILÃO: Primeiro leilão será no 10/06/2026 a partir das 10h00min. Na hipótese de ser infrutífera a alienação, será realizado o 2º leilão no dia 26/06/2026 no mesmo horário e condições.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

Trata-se de um lote de terreno de nº 11, da quadra 112, com área de 360,00 m², situado na Rua Ceará, 299, Bairro Santo Antônio, Caetanópolis, e uma casa nele edificada. A residência é composta de uma sala conjugada com a cozinha; um quarto com suíte; um banheiro social; um quarto; porão; varanda com telhas coloniais na parte frontal, lateral (garagem) e nos fundos; uma área inacabada com meia parede levantada; o terreno é todo murado em alvenaria.

MATRICULA: 9.929 do livro 2 do Cartório de registro de imóveis de Paraopeba – MG,

AVALIAÇÃO : R\$360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais).

ATUALIZAÇÃO: R\$360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais).X 1,1073576 = R\$398.648,74 (trezentos e noventa e oito mil, seiscentos e quarenta e oito reais e setenta e quatro centavos), valor atualizado de outubro de 2023 a março de 2026 pela tabela de coeficiente do TJMG.

VALOR ATUALIZADO DO BEM: R\$398.648,74 (trezentos e noventa e oito mil, seiscentos e quarenta e oito reais e setenta e quatro centavos)

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Ceará, 299, Bairro Santo Antônio, Caetanópolis /MG

LANCE MINIMO E FORMA DE PAGAMENTO: Ressalta-se que, caso não haja lance superior à importância da avaliação, em primeira hasta, seguir-se-á, sem interrupção, para a segunda hasta, que se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital, momento em que não serão admitidos lances inferiores a 50% do valor da avaliação.

ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA. O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações.

FORMA DE PAGAMENTO: O leilão será aberto para pagamento à vista.

a) Os interessados em adquirir o bem na modalidade parcelada (art. 895, § 1º do CPC) deverão encaminhar proposta por escrito, via e-mail, para o endereço eletrônico mozarmirandaleiloeiro@gmail.com, contendo o valor da entrada de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) a ser paga nas 24 (vinte e quatro) horas após a comunicação da homologação da proposta, e o remanescente em até 30 (trinta) parcelas, com prestações mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação, devidamente corrigidas pelo INPC;

b) Não havendo ofertas de lance à vista no leilão, as propostas para pagamento parcelado

recebidas por e-mail serão inseridas no site, e será aberta a disputa nesta modalidade (pagamento parcelado) a todos os licitantes que previamente manifestaram interesse nos termos do item a do presente edital. A melhor proposta será apresentada ao Juízo para conhecimento e análise, e se eventualmente for acolhida, para homologação;

c) O lance para pagamento não poderá ser convertido em proposta parcelada. Caso o arrematante o faça por sua conta e risco no ato do pagamento, perderá em favor do leiloeiro o valor pago a título de comissão se a arrematação não for homologada ou posteriormente anulada;

d) O pagamento da arrematação será feito através de guia judicial que será encaminhada ao arrematante por meio do e-mail indicado no cadastro;

e) Na arrematação à vista, o valor deverá ser integralmente pago impreterivelmente nas 24 (vinte e quatro) horas subsequentes ao leilão, e o comprovante deverá ser enviado ao leiloeiro no e-mail mozarmirandaleiloeiro@gmail.com, na mesma data, até às 18h00min;

f) Na hipótese de ser a proposta de parcelamento homologada, o pagamento das parcelas será efetuado diretamente pelo arrematante, através de guia de depósito judicial, devendo este comprová-lo mensalmente com a juntada da guia devidamente paga nos autos;

g) A venda na modalidade parcelada será garantida por hipoteca judicial gravada sobre o próprio imóvel até a quitação;

h) No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC). O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, podendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação 9art. 895, §5º do CPC).

CONDIÇÕES DO LEILÃO: Por ordem do M.M juízo, o presente leilão será regido pelo Decreto Lei 21.981/32; Código Penal; CPC e CTN, nas seguintes condições:

1º) O leilão será realizado pelo Leiloeiro Mozar Miranda Almeida, matrícula JUCEMG 844, nas datas e horário acima, podendo ser prorrogado por 00h30min. O leiloeiro fica autorizado a alternar a sequência de lotes caso julguem necessário.

2º) O Tribunal do Estado de Minas Gerais reserva-se o direito de incluir ou excluir bens do leilão.

3º) Para participar do Leilão Eletrônico o interessado deverá acessar a plataforma do Leiloeiro 5 dias antes do leilão (www.mozarmirandaleiloes.com.br), no canto superior direito e clicar no botão “Cadastrar”, e seguir os próximos passos.

4º) Para os cadastros de Pessoas Físicas será necessário, além da informação dos dados pessoais, anexar ao sistema os seguintes documentos: RG (com data de emissão inferior a dez anos), CNH/CPF e comprovante de endereço atualizado (até 03 meses).

5º) Para os cadastros de Pessoas Jurídicas será necessário, além da informação dos dados empresariais, anexar ao sistema os seguintes documentos: contrato social, cartão do CNPJ expedido pela Receita Federal atualizado, comprovante de endereço da empresa (até 03 meses), RG (com data de emissão inferior a dez anos) e CPF do representante legal.

6º) Poderá o Leiloeiro requerer a apresentação de documentos complementares para a elucidação de questões a depender do caso concreto, caso julgue necessário.

7º) A arrematação em nome de terceiros somente será permitida mediante apresentação de procuração específica para o ato, conjuntamente com os documentos discriminados nos itens 4º e 5º se pessoa física ou jurídica, respectivamente.

8º) Uma vez aprovado o cadastro na plataforma do leiloeiro, o usuário é responsável pela sua administração e por todas as ofertas registradas em seu *login*, estando ciente de que os lances ofertados não poderão ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, haja vista serem irrevogáveis e irreatáveis.

9º) A oferta de lances implica no aceite do ofertante ao presente edital, não podendo alegar seu desconhecimento posteriormente.

10º) O Leiloeiro não se responsabilizará por quaisquer ocorrências oriundas de falhas e/ou impossibilidades técnicas do dispositivo ou conexão de internet do interessado, sendo de sua inteira responsabilidade a checagem do funcionamento anteriormente ao leilão, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

11º) Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, 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”, 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.

12º) Caberá, ao interessado, verificar a existência de débitos tributários, bem como aqueles relativos às taxas/despesas condominiais e/ou quaisquer outros eventuais débitos que recaiam sobre o bem objeto da hasta pública. No que se refere aos DÉBITOS TRIBUTÁRIOS, acaso o Exmo(a). Magistrado(a) não disponha de modo diverso, caberá, ao arrematante, requerer a aplicação da norma prevista no 130, §único do Código Tributário Nacional, exceto em caso de adjudicação. Quanto aos débitos de NATUREZA CONDOMINIAL e demais DÉBITOS NÃO TRIBUTÁRIOS, caberá, ao arrematante, arcar com a sua integralidade, incluindo valores vencidos em data anterior e posterior à da arrematação, facultado, ao interessado, requerer, em juízo, a aplicação do art. 908, §1º do CPC.

13º) Deverá o fiel depositário do bem, permitir a visitação com horário pré-agendado, mediante pedido do interessado nos autos.

14º) Encerrado o leilão, os bens que não receberem lances ficarão disponíveis para recebimento de ofertas.

15º) Pelos serviços prestados, caberão ao Leiloeiro o recebimento de comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação,

16º) A comissão do Leiloeiro deverá ser depositada na sua integralidade, em conta bancária que será informada ao arrematante por meio do e-mail indicado no cadastro, **impreterivelmente até o dia subsequente à realização do leilão**, e o comprovante deverá ser enviado ao Leiloeiro no e-mail mozarmirandaleiloeiro@gmail.com, na mesma data, até às 18h00min.

17º) No caso de inadimplemento da arrematação, seja na modalidade à vista ou parcelada, o leiloeiro fica autorizado a aproveitar o lance do licitante que mantiver a proposta.

18º) Ainda, no caso de inadimplemento ou desistência da arrematação, por qualquer motivo, exceto os previstos em lei, o arrematante não terá direito à devolução da comissão do leiloeiro. Na hipótese de não pagamento da comissão, mesmo que aproveitado o lance subsequente, o leiloeiro poderá promover a execução do valor devido nos próprios autos, ou ainda, levar o título (auto de arrematação) a protesto perante o Cartório competente.

19º) A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo leiloeiro fica, desde já, fixada em 5% (cinco) por cento do valor da venda, caso a arrematação supere o valor de avaliação, a comissão será, a comissão será paga diretamente ao leiloeiro, e, em caso de acordo, remissão ou adjudicação, fixo em 2% (dois por cento) a título de reembolso das despesas efetuadas pelo leiloeiro.

20º) A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

21º) A Nota de Arrematação será expedida pelo Leiloeiro após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

22º) O Leiloeiro não é responsável por qualquer eventual morosidade na expedição da Carta de Arrematação e determinação de retirada de eventuais ônus, visto que é de competência exclusiva do Poder Judiciário tais atribuições, cabendo ao arrematante diligenciar para que sejam efetivadas.

23º) Por ordem do juízo e por força de lei, caso o devedor não seja encontrado pelo Sr. Oficial de Justiça, fica pelo presente edital intimado do leilão e dos ônus que lhe serão impostos, referidos nos itens 19º a 21º.

24º) Ficam intimados do leilão (1ª e 2ª data, se houver), as partes, os coproprietários, seus cônjuges se casados forem, credores hipotecários ou fiduciários e credores com penhoras averbadas, inclusive os que estiverem em local incerto e não sabido.

25) Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidade previstas em lei, serão aceitas desistências dos arrematantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas e condições deste Edital para eximirem-se das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do artigo 358 do Código Penal Brasileiro, onde está previsto que: *“Todo aquele que impedir, afastar ou tentar afastar concorrentes ou licitantes por meios ilícitos, violência ou oferecimento de vantagens, e, ainda, perturbar, fraudar ou tentar fraudar, a venda em hasta pública ou arrematação judicial, estará incurso nas penas que variam de dois meses a dois anos de detenção e/ou multa”*. Por ordem deste Juízo, foi expedido o presente Edital em 26.03.2026