

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS - TJMG
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MANHUAÇU – MINAS GERAIS
Rua Centenário, 280, Fórum Desembargador Alonso Starling, Bom Pastor, Manhuaçu - MG - CEP: 36902-272 .

EDITAL DE LEILÃO/PRAÇA E INTIMAÇÃO

Pelo presente, faz ciência aos interessados, que será levada a **PRAÇA/LEILÃO**, na modalidade **on-line/eletrônico**, para alienação e arrematação **das quotas partes penhoradas dos executados(as)** nos autos da ação abaixo relacionada nas seguintes condições:

PROCESSO Nº: 5007202-82.2023.8.13.0394

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

ASSUNTO: [Cobrança de Aluguéis - Sem despejo]

EXEQUENTE: PABLO CARONE ASSAD FERNANDES RODRIGUES CPF: 029.984.786-11

EXECUTADA: MARIA DA PENHA DE SOUZA ESTANISLAU CPF: 349.635.296-53

EXECUTADO: LUCIANO DE SOUZA ESTANISLAU CPF: 028.757.016-90

EXECUTADA: CRISTIANA APARECIDA RIBEIRO CPF: 057.441.226-30

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL: Rafael Araújo Gomes, JUCEMG Nº 941/2013, contato direto 34-99116-3933, e-mail rafaelleiloeiro@gmail.com.

LOCAL DO LEILÃO: Somente Online pelo Site www.rafaelleiloeiro.com.br, para efetuar lances o proponente deve se cadastrar previamente (antes da data do leilão), acessando a plataforma, preenchendo o formulário e anexando documentos conforme cadastro.

PRIMEIRA PRAÇA/LEILÃO: Dia 20/08/2026, às 15:00 horas (horário de Brasília-DF), para pagamento **à vista ou parcelado**, por preço igual ou superior ao da avaliação. Não havendo arrematação prosseguirá para segunda praça/leilão. Valor inicial em primeiro leilão **R\$ 100.000,00** (Cem mil reais), correspondente à soma das frações penhoradas (50% + 1/8).

SEGUNDA PRAÇA/LEILÃO/ENCERRAMENTO: Dia 27/08/2026 às **15:00 horas** (horário de Brasília-DF), para pagamento **à vista ou parcelado**, não será aceito lance que ofereça preço vil. Será aceito lance a quem maior lance oferecer, desde que não seja inferior a **50% da avaliação**. Valor inicial em segundo leilão 50% da avaliação **R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil reais)**, correspondente à soma das frações penhoradas (50% + 1/8).

BEM IMÓVEL: As frações ideais correspondentes a **62,5% (sessenta e dois vírgula cinco por cento)** do imóvel constante da matrícula nº 43.374, Livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manhuaçu/MG, sendo: **1 - Fração de 50% (cinquenta por cento)** referente ao quinhão hereditário da executada Maria da Penha de Souza Estanislau; **2 - Fração de 1/8 (um oitavo / 12,5%)** referente ao quinhão hereditário do executado Luciano de Souza Estanislau. **Descrição do Imóvel:** Imóvel urbano, localizado na Rua Reduto (atual Rua Doutor Helder Fernandes Rodrigues), esquina com a Rua Sacramento, nº 8, no Bairro São Jorge, na cidade de Manhuaçu - MG, constante de uma casa de morada, taqueada, coberta de telhas e seu terreno medindo sete metros e oitenta e dois centímetros (7,82 m) de frente, por quatorze metros (14,00 m) de fundos, constante de parte do lote número seis (6) da quadra nº

três (3), dividindo pelos seus diferentes lados com as referidas ruas, com Rosa Angela dos Santos e com Arlindo Passos ou sucessores destes. Registro Geral da matrícula nº 43.374, do CRI de Manhuaçu/MG. **Descrição Física e Benfeitorias:** O terreno possui área total de aproximadamente 110,88 m² e comporta edificação de padrão construtivo antigo e popular de 2 (dois) pavimentos, assim distribuídos: **a) 1º pavimento (térreo):** 01 pequena garagem com acesso principal pela Rua Sacramento e escada de acesso ao 2º pavimento; 02 banheiros; 01 cozinha; 01 quarto de 2 cômodos; 02 quartos; 01 sala; 01 copa; e 01 garagem lateral com portão de metal fechado com acesso à Rua Doutor Helder Fernandes Rodrigues. **b) 2º pavimento (terraço):** Área com cobertura de telhas de amianto sobre estrutura de madeira, contendo um pequeno apartamento com 04 cômodos, 01 cozinha e 01 banheiro. A construção apresenta alvenaria de tijolos, ausência de laje sob a cobertura de madeira do segundo pavimento, ambientes pequenos, divisão interna irregular e acabamento simples compatível com a idade do imóvel. **AValiação:** **Fração Ideal de 50% (Maria da Penha de Souza Estanislau):** Avaliada em **R\$ 80.000,00** (Oitenta mil reais) em 30 de outubro de 2025. **Fração Ideal de 1/8 (Luciano de Souza Estanislau):** Avaliada em **R\$ 20.000,00** (Vinte mil reais) em 30 de outubro de 2025. **Avaliação Total das Quotas Partes Levadas a Leilão (62,5% do imóvel): R\$ 100.000,00** (Cem mil reais), considerando o valor de mercado integral de R\$ 160.000,00 (Cento e sessenta mil reais) atribuído ao imóvel em sua totalidade. Se necessário, a avaliação será atualizada conforme tabela do TJMG. **ÔNUS:** Nos termos da matrícula do imóvel nº 43.374 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manhuaçu/MG, consta averbação de indisponibilidade AV-1 da 1ª Vara Cível da Comarca de Manhuaçu/MG processo nº 5007202-82.2023.8.13.0394. Com relação a outros débitos que possam existir, como, por exemplo, IPTU/DEPARTAMENTO DE AGUA E ESGOTO e outros impostos municipais, estaduais e federais, até o presente momento não foram localizados, no entanto, poderá haver atualização até o encerramento do leilão. **COMISSÃO DO LEILOEIRO:** Havendo arrematação, a comissão devida será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, a ser custeada pelo arrematante. Ficam intimadas as partes de que, havendo acordo/adjudicação/remição/transação entre as partes após as providências tomadas pelo leiloeiro oficial nomeado pelo juízo, a ele será devida a taxa de leilão de 2% (dois por cento) sobre o valor de avaliação do bem, a ser custeado pela parte que der causa. **FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** **À vista** do valor do lance. O arrematante, em até 24hrs da arrematação, deverá efetuar mediante depósito judicial ou por meio eletrônico, o pagamento da integralidade do valor do lance. **Parcelado** Art.895 CPC; caso haja interesse em adquirir o bem penhorado em prestações, o arrematante deverá apresentar, por escrito (enviar ao e-mail rafaelleiloeiro@gmail.com), até o início do primeiro leilão proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, e até o início do segundo leilão por valor não inferior a 50% da avaliação. A proposta deverá conter, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de, pelo menos, vinte e cinco por cento (25%) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, o índice de correção, garantido por caução idônea quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem quando se tratar de imóveis. Se necessário, será atualizada à avaliação no ato da arrematação conforme índices do TJMG. **CONDIÇÕES GERAIS:** Se não houver expediente forense nas datas designadas, o leilão realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente. Quem pretender arrematar ditos bens deverá cadastrar-se previamente na plataforma do leiloeiro www.rafaelleiloeiro.com.br, com

antecedência mínima de 24 horas do dia e das horas mencionadas, confirmarem os lances e recolher a quantia respectiva ao arremate no prazo estabelecido em edital, para fins de lavratura do termo próprio. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos da arrematação e transferência do bem junto aos órgãos competentes, inclusive arcar com todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem. Art. 130 CTN; “Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço”. Conforme o Art. 908 § 1º, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. O imóvel será alienado no estado em que se encontra, com todas as averbações e registros na matrícula cabendo ao arrematante adotar as medidas judiciais cabíveis para a baixa das constrições, nos termos da legislação vigente e da ordem de preferência legal. **INTIMAÇÃO:** Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) Executado(s) e seu(s) cônjuge(s) se casado(s) for (em) ou através de seus procuradores, representantes, advogados, bem como os eventuais: terceiros interessados, depositários, coproprietários, proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015, e de que. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidos no §1º do art. 903 do CPC será de 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação; CPC Art. 903 § 6º Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem. E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta Cidade e Comarca de Manhuaçu Estado de Minas Gerais.

Manhuaçu/MG, 16 de Julho de 2026.

WALTEIR JOSE DA SILVA
JUIZ DE DIREITO