



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
Justiça de Primeiro Grau

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS - TJMG
8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE UBERLÂNDIA-MG

Av. Rondon Pacheco n.º 6130, Tibery Uberlândia – MG, CEP 38.405-142

EDITAL DE LEILÃO/PRAÇA E INTIMAÇÃO

Pelo presente, faz-se ciência aos interessados de que será levado a PRAÇA/LEILÃO, na modalidade **on-line/eletrônica**, para alienação e arrematação da totalidade do bem imóvel indivisível descrito neste edital, embora a penhora recaia sobre a fração ideal pertencente à executada, observadas as condições estabelecidas na decisão judicial e na legislação aplicável.

PROCESSO Nº: 0329189-87.2013.8.13.0702

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

ASSUNTO: [Espécies de Títulos de Crédito]

EXEQUENTE: TENÓRIO JOSÉ DE SANTANA - CPF nº 092.169.016-91

EXECUTADOS: ELISÂNGELA MARIA GONÇALVES SILVEIRA - CPF nº 951.941.186-00; e
MARCELO RODRIGUES SILVEIRA - CPF nº 487.398.396-72

1. DAS DATAS, HORÁRIOS E CONDIÇÕES DOS PÚBLICOS LEILÕES

a) PRIMEIRA PRAÇA/LEILÃO: Dia **24/09/2026 às 14:00 horas** (horário de Brasília-DF), com **encerramento no mesmo dia às 15:00 horas**. Serão admitidos lances à vista por preço igual ou superior ao valor integral atualizado da avaliação. Para pagamento parcelado, igualmente será exigido preço não inferior ao valor integral atualizado da avaliação, observados os requisitos do art. 895 do CPC. **Valor da avaliação em 11/09/2025: R\$ 803.197,75** (oitocentos e três mil, cento e noventa e sete reais e setenta e cinco centavos), sujeito à atualização pelos índices da Corregedoria-Geral de Justiça de Minas Gerais - CGJ/TJMG até a data do leilão.

b) SEGUNDA PRAÇA/LEILÃO: Dia **01/10/2026 às 14:00 horas** (horário de Brasília-DF), com **encerramento no mesmo dia às 15:00 horas**. Para pagamento à vista, será aceito o maior lance, desde que não inferior ao valor correspondente a **5/6 (cinco sextos) do valor integral atualizado da avaliação**, de modo a resguardar as quotas-partes dos coproprietários não executados, conforme a decisão judicial e o art. 843, § 2º, do CPC. Com base na avaliação nominal, esse mínimo corresponde a **R\$ 669.331,46** (seiscentos e sessenta e nove mil, trezentos e trinta e um reais e quarenta e seis centavos), sujeito à atualização pelos índices da CGJ/TJMG. Para pagamento parcelado, o preço mínimo será o valor integral atualizado da avaliação, observados os requisitos do art. 895 do CPC.

2. DO LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO

a) As sessões serão públicas e realizar-se-ão exclusivamente on-line, por meio do site **www.rafaelleiloeiro.com.br**, mediante cadastro e habilitação prévios do interessado.

b) LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL: Rafael Araújo Gomes, JUCEMG nº 941. Telefone: (34) 99116-3933. E-mail: rafaelleiloeiro@gmail.com.

3. DO BEM OBJETO DO LEILÃO

Será levada a leilão a **TOTALIDADE DO IMÓVEL INDIVISÍVEL** objeto da matrícula nº 21.311, CNM nº 032573.2.0021311-78, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. A penhora recai sobre a fração ideal de 1/6 pertencente à executada Elisângela Maria Gonçalves Silveira; contudo, por determinação judicial e nos termos do art. 843 do CPC, a alienação abrangerá a totalidade do bem, com posterior distribuição do produto da alienação e preservação das quotas-partes dos coproprietários não executados.

DESCRIÇÃO REGISTRAL: Um terreno situado na cidade de Uberlândia/MG, na Vila Brasil, Rua Curitiba, designado por lote nº 14 da quadra nº 409, medindo 12,00 metros de frente e fundos por

40,00 metros de extensão dos lados, com área de 480,00 m², distando 25,00 metros da esquina da Avenida João Pinheiro; confrontando pela frente com a Rua Curitiba, pelo lado direito com o lote nº 15, pelo lado esquerdo com os lotes nº 4, 5 e 6 e, pelos fundos, com o lote nº 7.

BENFEITORIAS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Conforme o auto de avaliação, no imóvel existe uma casa de morada, com área construída estimada em aproximadamente 160,00 m², constituída por sala com lavabo, copa conjugada com cozinha, quatro quartos, sendo uma suíte, varanda coberta com área de serviço, banheiro social e garagem coberta para um veículo. A sala e os quartos possuem piso em taco. A pintura encontra-se em estado regular, com sinais de infiltração no teto do banheiro da suíte e no corredor. Há também uma colônia composta por cinco casas pequenas e antigas, em estado ruim de conservação, com paredes de placas de concreto pré-moldadas e cobertura de fibrocimento. Endereço de localização: Rua Curitiba, nº 577, Bairro Brasil, Uberlândia/MG. O bem será vendido no estado em que se encontra.

4. DA AVALIAÇÃO E DOS VALORES MÍNIMOS

A totalidade do imóvel foi avaliada em 11/09/2025 no valor de **R\$ 803.197,75** (oitocentos e três mil, cento e noventa e sete reais e setenta e cinco centavos). A fração ideal de 1/6 pertencente à executada foi avaliada em R\$ 133.866,29. Para os leilões, os valores serão atualizados pelos índices da CGJ/TJMG, nos termos da decisão judicial.

a) Primeiro leilão: valor integral atualizado da avaliação, atualmente representado por R\$ 803.197,75.

b) Segundo leilão à vista: mínimo de 5/6 do valor integral atualizado da avaliação, atualmente representado por R\$ 669.331,46.

c) Pagamento parcelado em qualquer leilão: preço mínimo igual ao valor integral atualizado da avaliação.

5. DOS COPROPRIETÁRIOS, DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DA RESERVA DAS QUOTAS-PARTES

Conforme o R-3 da matrícula, o imóvel pertence a Maria Izaira Gonçalves, titular de 3/6; Neirivaldo Gonçalves de Borba, titular de 1/6; Cláudia Maria Gonçalves, titular de 1/6; e Elisângela Maria Gonçalves Silveira, titular de 1/6. É assegurado aos coproprietários não executados o direito de preferência na arrematação, em igualdade de condições com terceiros, na forma do art. 843, § 1º, do CPC. Não exercida a preferência, será assegurada a compensação financeira correspondente às respectivas quotas-partes, calculadas com base no valor integral atualizado da avaliação homologada, nos termos da decisão judicial e do art. 843, § 2º, do CPC.

6. DOS REGISTROS, ÔNUS E DEMAIS ANOTAÇÕES

Da matrícula atualizada constam, entre outras anotações: AV-6, referente ao ajuizamento de execução promovida por Banco Bradesco S.A.; AV-7, referente ao ajuizamento da presente execução; R-8, penhora da quota-parte da executada no processo nº 0702.14.067026-7; e R-9, penhora decorrente destes autos. Os interessados deverão examinar a matrícula atualizada e os autos do processo antes de ofertar lances. Eventuais créditos que recaiam sobre o bem observarão a sub-rogação sobre o preço e a ordem legal de preferência, quando cabível. Débitos, restrições e anotações poderão ser atualizados até a data do leilão.

7. DAS FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

a) À VISTA: o arrematante deverá efetuar o pagamento integral do preço imediatamente após a arrematação, mediante depósito judicial ou meio eletrônico indicado, nos termos do art. 892 do CPC e das instruções do leiloeiro.

b) PARCELADO: a proposta deverá ser apresentada por escrito, antes do início do respectivo leilão, e observar o art. 895 do CPC, com oferta de pelo menos 25% do valor à vista e saldo em até 30 meses, garantido por hipoteca do próprio imóvel. Por determinação judicial, o preço mínimo da proposta parcelada será o valor integral atualizado da avaliação. A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão, e a proposta à vista prevalecerá nas hipóteses legais.

8. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

Havendo arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, separadamente do preço. Não haverá comissão em caso de adjudicação, conforme expressamente determinado pelo Juízo.

9. DAS CONDIÇÕES GERAIS

O imóvel será alienado ad corpus, no estado físico, jurídico, registral e de ocupação em que se encontra, cabendo ao interessado realizar prévia vistoria e diligência. Correrão por conta do arrematante as despesas de transferência, registro, tributos incidentes sobre a aquisição, imissão na posse e demais providências necessárias, ressalvadas as hipóteses legais de sub-rogação sobre o preço. A arrematação será formalizada nos autos e submeter-se-á aos arts. 879 a 903 do CPC. Os lances são irrevogáveis e de responsabilidade do ofertante, observadas as hipóteses legais de desistência.

10. DA INTIMAÇÃO

Ficam, desde logo, intimados os executados Elisângela Maria Gonçalves Silveira e Marcelo Rodrigues Silveira; os coproprietários Maria Izaira Gonçalves, Neirivaldo Gonçalves de Borba, inclusive seu cônjuge Cláudia Cecília Gomes e Borba, e Cláudia Maria Gonçalves; seus respectivos procuradores; bem como credores e demais interessados previstos no art. 889 do CPC, inclusive aqueles constantes da matrícula, caso não sejam encontrados para intimação pessoal. Ficam também cientificados de que o prazo para suscitar as medidas previstas no art. 903, § 1º, do CPC será de 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação e de que a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante poderá caracterizar ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do art. 903, § 6º, do CPC.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital, que será publicado na forma da lei. DADO E PASSADO nesta Cidade e Comarca de Uberlândia, Estado de Minas Gerais.

Uberlândia/MG, 14 de Agosto de 2026.

JOSÉ MÁRCIO PARREIRA

Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia