

**TJMG – VARA DA FAZENDA PÚBLICA E DE PRECATÓRIAS CÍVEIS E CRIMINAIS DA COMARCA DE CORONEL FABRICIANO-MG.**

Rua Boa Vista, 72, Centro, Coronel Fabriciano - MG - CEP: 35170-041.

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

Pelo presente, faz ciência as partes e aos interessados, que será levada a **PRAÇA/LEILÃO**, na modalidade **on-line /eletrônico**, o bem penhorado nas seguintes condições:

**PROCESSO Nº:** 0061624-28.2014.8.13.0194

**CLASSE:** [CÍVEL] EXECUÇÃO FISCAL (1116)

**AUTOR:** AGENCIA NACIONAL DE TELECOMUNICAÇÕES ANATEL CNPJ 02.030.715/0001-12

**RÉU:** NILSON TEIXEIRA SILVA CPF: 357.672.601-25

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

**LOCAL DO LEILÃO:** Somente Online pelo Site [www.rafaelleiloeiro.com.br](http://www.rafaelleiloeiro.com.br), para efetuar lances o proponente deve-se cadastrar previamente em até 24 horas antes do leilão.

**IMÓVEL E AVALIAÇÃO:** Em 17/03/2025, fora realizada a avaliação do bem imóvel penhorado conforme extraído dos Autos do Processo, (“...dirigi-me à Rua Itaparica, 876, Giovannini, onde procedi à avaliação, conforme o determinado. Para obter maiores informações e melhor avaliar, chegando assim ao valor de mercado, dirigi-me à Prefeitura Municipal (setor de Cadastro imobiliário), bem como à imobiliária Erly Rodrigues. Trata-se da avaliação de 10% (dez por cento) do imóvel de matrícula 63.974, localizado no endereço supramencionado. Em que pese a indicação do imóvel ser o número de sua matrícula (63.974) trata-se de dois lotes distintos: 35 e 36; no 35 há uma casa (nº876), cuja proprietária e moradora é a Sra. Maria das Graças Vieira. O lote 36 é independente e pertence a outro proprietário: Sr. Danelon Pires Thomaz (conforme dados obtidos na Prefeitura). Possui muro alto; não há interfone, nem campainha, razão pela qual não foi possível ter acesso ao mesmo. A visualização se deu por uma fresta que possibilitou verificar tratar-se de uma garagem, porém, não foi possível saber se no fundo do lote existe algum cômodo construído. Assim, a avaliação do lote 36 foi efetivada como se tratando de um lote vago, já que a garagem não tem influência significativa no valor do imóvel...”). (“LAUDO DE AVALIAÇÃO Trata-se o presente laudo da avaliação de **10% do imóvel de matrícula 63.974, localizado na Rua Itaparica, Giovannini. Lotes 35 e 36 da quadra 32, medindo cada lote 12 metros de frente por 30 metros de fundos perfazendo uma área de 360m<sup>2</sup> cada um deles. Confrontações: pela frente com a Rua Itaparica, pelo lado direito com o lote 34, pelo lado esquerdo com o lote 37 e na linha de fundos, com os lotes 12 e 13. O lote 35, com a casa nele construída foi avaliado em R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais); O lote 36 avaliado em R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). Total da avaliação R\$ 1.050.000,00. 10% (dez por cento) = R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais)..”). Embora a Matrícula nº63.974 (R-9/63.974) mencione uma avaliação anterior de R\$ 700.000,00 (incluindo outro imóvel) datada de 29/02/2024, o valor de avaliação para o presente leilão é o constante do laudo de 17 de março de 2025, no**

montante de R\$ 1.050.000,00 para o imóvel total, e R\$ 105.000,00 para a fração de 10% penhorada, sendo este o valor a ser considerado.

**PRIMEIRO LEILÃO:** Dia 26 de Agosto de 2025, às 15:30 horas, (horário de Brasília-DF), para pagamento à vista, o valor inicial da avaliação dos 10% penhorados R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais), ou a quem oferecer maior lance.

**SEGUNDA PRAÇA/LEILÃO:** Dia 02 de Setembro de 2025, às 15:30 horas, (horário de Brasília-DF), para pagamento à vista do preço mínimo de 80% da avaliação R\$ 84.000,00, ou a quem oferecer maior lance.

**FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** À vista do valor do lance corrigido pelo índice CJMG. O arrematante, em até 24hrs da arrematação, deverá efetuar mediante depósito judicial ou por meio eletrônico, o pagamento da integralidade do valor do lance.

**ÔNUS:** Com relação a débitos, até o presente momento não foram localizados, há averbação de penhora de 10% do imóvel matrícula nº 63.974 do Cartório de Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano-MG, R-09/63.974 processo nº 0061624-28.2014.8.13.0194, no entanto, pode haver atualização até a data de encerramento do leilão. Sobre os débitos de natureza tributária, inclusive os relativos ao próprio imóvel (tais como IPTU, ou outros impostos, taxas e contribuições de melhoria), seguir-se-á o estabelecido no Parágrafo Único do Artigo 130 do Código Tributário Nacional (CTN), que determina a sub-rogação dos créditos tributários no preço da arrematação. Dessa forma, o arrematante adquirirá o bem livre e desembaraçado de quaisquer ônus tributários anteriores à arrematação, os quais serão pagos com o produto da venda.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** Havendo arrematação, a comissão devida ao leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, a ser custeada pelo arrematante. Conste que, mesmo sendo as partes (exequente ou executado) a arrematarem o bem, o pagamento da comissão de 5% será devido pelo arrematante. Se for realizado acordo entre as partes antes da arrematação, a parte que der causa à desistência do leilão ou à sua suspensão em razão do acordo, pagará ao leiloeiro a título de ressarcimento pelas despesas e trabalho realizado, o percentual de 2% (dois por cento) do valor da avaliação do bem (R\$105.000,00), salvo disposição judicial em contrário.

**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](http://www.rafaelleiloeiro.com.br), com antecedência mínima de 24 horas do dia e da hora mencionados, confirmarem os lances e recolher a quantia respectiva na data designada para a realização do leilão, para fins de lavratura do termo próprio.

Caberá ao arrematante arcar com todos os custos para eventual regularização do bem arrematado. 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.

**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 (em especial a Sra. Maria das Graças Vieira, identificada como depositária e moradora do Lote 35), 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. 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) dia após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, §2º do Código de Processo Civil). 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 Coronel Fabriciano, Estado de Minas Gerais.

Coronel Fabriciano-MG, 04 de Agosto de 2025.

MAURO LUCAS DA SILVA

JUÍZ DE DIREITO