

EDITAL DE 1º E 2º LEILÕES E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

1ª Vara Cível da Comarca de Unaí/MG

PROCESSO Nº: 5000686-28.2019.8.13.0704

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO FISCAL (1116)

EXEQUENTE: ESTADO DE MINAS GERAIS

EXECUTADO: ANTONIO NAZARE SANTANA MELO

LEILÃO NO MODO ELETRÔNICO: LEILOEIRA SANDRA DE FÁTIMA SANTOS, JUCEMG nº 1061, Leiloeira Pública Oficial, nomeada pela MM. Juíza de Direito desta Comarca, faz ciência aos interessados e, principalmente, ao executado/devedor e às demais pessoas sujeitas à intimação, de que, nos autos do processo em epígrafe, promoverá a venda judicial da fração ideal penhorada, pelo maior lance, em LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO, a ser realizado exclusivamente por meio da plataforma eletrônica www.sandrasantosleiloes.com.br, observadas as condições estabelecidas neste edital, na decisão judicial e na legislação aplicável.

1º LEILÃO: início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia 09/09/2026, às 10:00 horas.

2º LEILÃO: somente se o primeiro leilão não contar com lance válido, no dia 09/09/2026, às 10:20 horas, inicia-se o encerramento do 2º leilão.

LANCE MÍNIMO: No 1º leilão será aceito o maior lance, com valor igual ou superior ao da avaliação atualizada. No 2º leilão será aceito o maior lance, desde que não inferior a 60% (sessenta por cento) da última avaliação atualizada, conforme decisão judicial.

A publicação do edital e a ciência das pessoas previstas no artigo 889 do Código de Processo Civil deverão observar antecedência mínima de 5 (cinco) dias. Se houver suspensão do expediente forense ou fato que impeça a realização em qualquer data designada, o respectivo leilão será remarcado pela Leiloeira Oficial, preservadas as restrições de calendário e a mesma antecedência.

Não havendo lance válido e arrematação, ficam desde já designados novos leilões, sempre condicionado o segundo leilão de cada data à inexistência de lance válido no primeiro, para:

- 1º leilão: 07/10/2026, às 10:00 horas, e 2º leilão: 07/10/2026, às 10:20 horas;
- 1º leilão: 04/11/2026, às 10:00 horas, e 2º leilão: 04/11/2026, às 10:20 horas;
- 1º leilão: 02/12/2026, às 10:00 horas, e 2º leilão: 02/12/2026, às 10:20 horas;
- 1º leilão: 27/01/2027, às 10:00 horas, e 2º leilão: 27/01/2027, às 10:20 horas;
- 1º leilão: 24/02/2027, às 10:00 horas, e 2º leilão: 24/02/2027, às 10:20 horas;
- 1º leilão: 31/03/2027, às 10:00 horas, e 2º leilão: 31/03/2027, às 10:20 horas;
- 1º leilão: 28/04/2027, às 10:00 horas, e 2º leilão: 28/04/2027, às 10:20 horas.

Todos os leilões serão realizados através da plataforma eletrônica www.sandrasantosleiloes.com.br.

DESCRIÇÃO DO BEM:

LOTE 01 – Fração ideal correspondente à cota-parte de 1/3 (um terço), indicada no R-15 da matrícula como 33% (trinta e três por cento), pertencente ao executado ANTONIO NAZARE SANTANA MELO, do imóvel objeto da matrícula nº 4.957 do Cartório de Registro de Imóveis de Unaí/MG.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Um lote ou terreno para construção situado na antiga Vila de Cabeceira Grande, à Avenida São José, lote nº 07 da quadra nº 17, medindo 20,00 metros de frente e fundos e 40,00 metros pelas laterais, com área total de 800,00 m², confrontando pela frente com a Avenida São José; pelos fundos com o lote nº 08; pela direita com o lote nº 05; e pela esquerda com o lote nº 09. O Auto de Avaliação indica como endereço atual Praça São José, nº 290, Centro, Cabeceira Grande/MG.

- **OBJETO DA ALIENAÇÃO:** A penhora e a venda judicial recaem exclusivamente sobre a cota-parte de 1/3 pertencente ao executado, indicada no R-15 como 33%, conforme o Termo de Penhora lavrado em 08/09/2025 e o R-15 da matrícula nº 4.957, registrado em 03/12/2025. Não está sendo alienada a integralidade do imóvel nem a fração dos coproprietários Filomena Vania Santana de Melo e Pedro Santana de Melo.
- **SITUAÇÃO FÍSICA E POSSESSÓRIA:** O Oficial de Justiça certificou a divisão física da área em duas partes, com duas casas de alvenaria. Segundo o Auto de Avaliação e a certidão, a construção mais antiga seria atribuída a José Misael da Silva e a mais nova à Paróquia São José de Cabeceira Grande, tendo sido certificada a posse de ambos sobre as respectivas partes.
- **DIVERGÊNCIA REGISTRAL E CADASTRAL:** O Oficial certificou ter sido informado pela Prefeitura de Cabeceira Grande de que o imóvel possuiria outra referência registral, matrícula nº 28.688. A ficha cadastral municipal anexa ao Auto de Avaliação, relativa ao endereço nº 290, aponta terreno de 400,00 m², área construída de 79,32 m² e Edson Pio de Moraes como proprietário cadastral, constando no próprio documento a data de baixa de 18/03/2011.

ADVERTÊNCIA: Tais dados divergem da descrição da matrícula nº 4.957 e são divulgados para plena ciência dos interessados, sem alteração do objeto da alienação. A ficha cadastral baixada pode conter informações históricas ou desatualizadas. Antes de ofertar lance, o interessado deverá obter certidões

atualizadas das matrículas nº 4.957 e nº 28.688 e verificar a cadeia dominial, a situação cadastral, fiscal, física, possessória e eventuais direitos de terceiros.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL INTEGRAL NO AUTO DE AVALIAÇÃO DE 23/12/2025: R\$ **350.000,00** (trezentos e cinquenta mil reais). O Auto de Avaliação de ID 10604459543 descreve integralmente o terreno de 800,00 m² e as duas casas de alvenaria existentes no local.

VALOR PROPORCIONAL DA FRAÇÃO PENHORADA DE 1/3 EM 23/12/2025: R\$ **116.666,67** (cento e dezesseis mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos), obtido pela divisão de R\$ 350.000,00 por 3.

VALOR DA FRAÇÃO PENHORADA DE 1/3 ATUALIZADO ATÉ JULHO DE 2026: R\$ **121.013,20** (cento e vinte e um mil e treze reais e vinte centavos), mediante aplicação do fator 1,037256 da Tabela de Atualização Monetária do TJMG, sujeito a nova atualização até a data de cada leilão.

LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO: R\$ **121.013,20** (cento e vinte e um mil e treze reais e vinte centavos), correspondente ao valor proporcional da fração de 1/3 atualizado até julho de 2026 e sujeito a nova atualização até a data do leilão.

LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO (60% DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA): R\$ **72.607,92** (setenta e dois mil seiscentos e sete reais e noventa e dois centavos), na data-base de julho de 2026, sujeito a nova atualização.

DEPOSITÁRIO E ENDEREÇO DE VISITAÇÃO: Antonio Nazare Santana Melo. Praça São José, nº 290, Centro, Cabeceira Grande/MG.

ÔNUS E RESTRIÇÕES ATIVOS CONSTANTES DA MATRÍCULA Nº 4.957: Conforme certidão expedida em 10/12/2025: **R-9, de 18/01/2023 — PENHORA** da área de propriedade do executado, determinada na Execução Fiscal nº 5002236-92.2018.8.13.0704, da 2ª Vara Cível de Unaí/MG, em favor do Estado de Minas Gerais, para garantia de R\$ 10.503,06; **Av-11, de 24/05/2024 — INDISPONIBILIDADE** da área pertencente a Antonio Nazare Santana Melo, lançada pela CNIB sob os protocolos nº 202405.2320.03349968-IA-031 e nº 202405.2319.03349963-IA-750, no processo nº 4004559-36.2019.8.13.0704, por ordem da 1ª Vara Cível de Unaí/MG; **Av-12, de 07/08/2024 — AVERBAÇÃO RETIFICADORA** declarando que a indisponibilidade averbada na Av-13 se refere somente ao protocolo nº 202405.2320.03349968-IA-031; registra-se, porém, que o texto da própria Av-13 indica o protocolo nº 202405.2319.03349963-IA-750, divergência interna da certidão

que deverá ser conferida em matrícula atualizada; **Av-13, de 07/08/2024 — INDISPONIBILIDADE** da área do executado, vinculada ao protocolo CNIB nº 202405.2319.03349963-IA-750 e ao processo nº 5000686-28.2019.8.13.0704, da 1ª Vara Cível de Unaí/MG; **Av-14, de 04/11/2024 — INDISPONIBILIDADE** da área do executado, vinculada ao protocolo CNIB nº 202411.0114.036788885-IA-970 e ao processo nº 1379427-29.2009.8.13.0704, da 1ª Vara Cível de Unaí/MG; e **R-15, de 03/12/2025 — PENHORA** de 33% do imóvel, objeto deste processo, para garantia de R\$ 121.339,36, figurando o executado como fiel depositário.

REGISTROS CANCELADOS: A certidão também noticia o cancelamento da indisponibilidade da Av-2 pela Av-8; da indisponibilidade da Av-3 pela Av-4; da indisponibilidade da Av-5 pela Av-10; e da indisponibilidade da Av-6 pela Av-7. Os interessados deverão obter certidão atualizada das matrículas nº 4.957 e nº 28.688 para apurar eventuais registros supervenientes e confirmar a situação atual de todos os ônus.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Será considerado vencedor o licitante que oferecer o maior lance válido, observado o valor mínimo da etapa correspondente. A proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, conforme decisão judicial e artigo 895, § 7º, do Código de Processo Civil.

a) **PAGAMENTO À VISTA:** O arrematante deverá efetuar, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão, o depósito judicial correspondente ao valor integral da arrematação, mediante guia de depósito judicial vinculada aos presentes autos.

b) **PAGAMENTO PARCELADO:** Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil e da decisão proferida nos autos, o interessado poderá apresentar proposta de pagamento parcelado até o início do segundo leilão. Nessa hipótese, deverá pagar, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação em até 24 (vinte e quatro) horas e o saldo em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após a arrematação.

Independentemente da modalidade de pagamento escolhida, o arrematante deverá encaminhar à Leiloeira Oficial, no mesmo prazo previsto para o pagamento, o respectivo comprovante, por meio do e-mail sandraftsantosleiloeira@gmail.com.

Na hipótese de inadimplemento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela vencida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º, do Código de Processo Civil.

As parcelas serão corrigidas monetariamente, desde a data da arrematação, pela Tabela de Atualização Monetária do Tribunal de Justiça de Minas Gerais. Caberá exclusivamente ao arrematante emitir as guias, efetuar os pagamentos nos vencimentos e juntar aos autos os respectivos comprovantes.

Caso o vencimento de qualquer parcela recaia em sábado, domingo ou feriado, o pagamento poderá ser realizado no primeiro dia útil subsequente.

Tratando-se de bem imóvel, a arrematação mediante pagamento parcelado será garantida por hipoteca judicial incidente sobre o próprio bem arrematado, nos termos do artigo 895, § 1º, do Código de Processo Civil.

Em caso de inadimplemento, o exequente poderá optar pela resolução da arrematação ou pela execução do saldo devedor, observadas a multa legal, as custas, os honorários e os demais encargos aplicáveis.

A proposta de pagamento à vista prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado, na forma do artigo 895, § 7º, do Código de Processo Civil.

LANCES PELA INTERNET: Os interessados em participar do leilão eletrônico deverão realizar prévio cadastro no site www.sandrasantosleiloes.com.br, observando as condições de habilitação e participação nele estabelecidas. Os lances serão ofertados exclusivamente por meio da plataforma eletrônica.

Ao efetuar o cadastro e participar do leilão, o interessado declara ter pleno conhecimento e aceita, de forma irrevogável e irretratável, todas as condições deste edital, da decisão judicial e do regulamento disponível na plataforma.

É de exclusiva responsabilidade do licitante acompanhar o andamento do leilão e verificar previamente a situação física, possessória, cadastral, fiscal, registral e jurídica do bem, inclusive as divergências expressamente informadas neste edital, não cabendo reclamação por falha de conexão, equipamento ou circunstância alheia ao controle da Leiloeira Oficial.

TAXA DE LEILÃO: Em caso de arrematação, será devida à Leiloeira Oficial comissão correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser

integralmente paga pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão.

Na hipótese de arrematação realizada pelo próprio exequente, também será devida a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação.

Eventual remuneração da Leiloeira em caso de adjudicação, remição, acordo, cancelamento ou suspensão observará o que vier a ser fixado pelo Juízo.

A comissão da Leiloeira Oficial não se confunde com o valor da arrematação, não integra o preço do bem e será paga diretamente pelo arrematante.

O não pagamento da comissão implicará a adoção das medidas judiciais cabíveis para sua cobrança, sem prejuízo das demais consequências previstas na legislação.

INFORMAÇÕES: Esclarecimentos poderão ser obtidos pelo e-mail sandrafsantosleiloeira@gmail.com, pelo site www.sandrasantosleiloes.com.br ou pelo telefone/WhatsApp (32) 98809-4182, em dias úteis, durante o horário comercial.

ÔNUS: Permanecem discriminados neste edital, conforme a certidão da matrícula nº 4.957 expedida em 10/12/2025: a penhora do R-9, no valor de R\$ 10.503,06; as indisponibilidades das Av-11, Av-13 e Av-14; a averbação retificadora Av-12, inclusive a divergência interna entre o protocolo nela indicado e o reproduzido na Av-13; e a penhora de 33% do R-15, no valor de R\$ 121.339,36. A certidão também contém averbações canceladas e outros atos, sendo indispensável ao interessado obter certidão atualizada e apurar registros supervenientes.

DÍVIDAS: O arrematante receberá a fração ideal no estado em que se encontra, assumindo os débitos, despesas, encargos e obrigações que a lei ou a decisão judicial lhe atribuir, ressalvados os créditos que se sub-roguem no preço da arrematação.

Nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os créditos tributários relativos ao imóvel sub-rogam-se no preço da arrematação, ressalvada determinação judicial em sentido diverso.

Eventuais débitos condominiais, se existentes, observarão sua natureza propter rem, a legislação aplicável e a determinação do Juízo quanto à sub-rogação no preço.

Em caso de adjudicação, caberá ao adjudicante a responsabilidade pelos débitos e encargos incidentes sobre o imóvel, observadas as disposições legais e a decisão judicial.

Compete exclusivamente ao interessado diligenciar previamente junto às Fazendas Públicas, à Prefeitura de Cabeceira Grande/MG, ao Registro de Imóveis de Unaí/MG e aos demais órgãos competentes, inclusive para apurar as matrículas nº 4.957 e nº 28.688, débitos, gravames, restrições, edificações, cadastros e direitos de terceiros.

A participação no leilão implica ciência e concordância quanto às condições do bem, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de fatos que poderiam ter sido previamente apurados.

CONDIÇÕES GERAIS: Aperfeiçoada a arrematação, será lavrada a respectiva Ata de Arrematação e, após o cumprimento das determinações legais e judiciais, serão expedidas a Carta de Arrematação, o Mandado de Imissão na Posse ou outras ordens que se fizerem necessárias.

O bem será alienado no estado de conservação, utilização e ocupação em que se encontra, sem garantia quanto à integridade, às edificações, à regularidade documental, cadastral, urbanística, ambiental ou registral, cabendo ao interessado realizar prévia vistoria.

A alienação será considerada ad corpus, sendo meramente enunciativas as referências deste edital quanto à área, dimensões, confrontações e características, prevalecendo a descrição registral e a situação efetivamente verificada pelo interessado.

Caberá exclusivamente ao arrematante adotar todas as providências necessárias à regularização do bem perante o Registro de Imóveis, a Prefeitura, a Receita Federal e os demais órgãos competentes.

A arrematação não assegura a desocupação imediata nem a individualização material da fração ideal, correndo por conta do arrematante eventual imissão na posse, desocupação, demarcação, divisão, extinção de condomínio, retificação de área e regularização das edificações.

Tratando-se de bem imóvel, competirá ao arrematante suportar os custos da Carta de Arrematação, ITBI, emolumentos cartorários, custas, taxas e demais despesas

decorrentes da aquisição e do registro, ressalvadas as hipóteses legais de sub-rogação.

Eventuais tributos e encargos incidentes sobre a transmissão ou decorrentes da aquisição correrão por conta do arrematante, observadas as hipóteses de sub-rogação previstas em lei.

Em caso de desistência injustificada ou descumprimento das obrigações assumidas, o arrematante ficará sujeito às penalidades previstas nos artigos 895, 897, 901 e 903 do Código de Processo Civil, à comissão da Leiloeira, às perdas e danos e às demais sanções cabíveis.

A Leiloeira Oficial fica dispensada da leitura integral deste edital no ato do leilão, presumindo-se que seu conteúdo é de pleno conhecimento dos interessados, que declaram ciência e concordância ao efetuarem o cadastro e ofertarem lances.

Com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, ficam intimados do presente edital o exequente ESTADO DE MINAS GERAIS; o executado ANTONIO NAZARE SANTANA MELO e seu eventual cônjuge ou companheiro; os coproprietários FILOMENA VANIA SANTANA DE MELO e PEDRO SANTANA DE MELO, e respectivos cônjuges ou companheiros, quando exigido; JOSÉ MISAEL DA SILVA; a PARÓQUIA SÃO JOSÉ DE CABECEIRA GRANDE; EDSON PIO DE MORAES; os titulares de indisponibilidades, penhoras e demais gravames; e todas as pessoas previstas no artigo 889 do Código de Processo Civil, caso não sejam cientificadas por outro meio idôneo.

Na ausência de lance válido e arrematação, poderão ser realizados os leilões subsequentes nas datas previamente designadas neste edital, mantendo-se o edital disponível na plataforma e observando-se a antecedência mínima de 5 (cinco) dias para as intimações legalmente exigidas.

A Leiloeira Oficial atua exclusivamente como auxiliar da Justiça e mandatária do Juízo, não se equiparando a fornecedora, comerciante, intermediária ou proprietária do bem, respondendo apenas pelos atos inerentes à condução do certame.

Unai/MG, 21 de julho de 2026.

ALISSANDRA RAMOS MACHADO DE MATOS
JUÍZA DE DIREITO