

**EDITAL DE LEILÃO. PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS. EXMO (A) SR (A) DR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SETE LAGOAS/MG. NÚMERO DO PROCESSO: 0215585-15.2011.8.13.0672. EXEQUENTE: MURILO MARTINS AMARAL. EXECUTADO: ELIZIO CAPANEMA DA SILVA e outros.** O leilão eletrônico será realizado no site [www.saraivaleiloes.com.br](http://www.saraivaleiloes.com.br). O presente Edital de Leilão e demais informações estão disponíveis no site ou pelo telefone (31) 3207-3900.

**1º LEILÃO:** início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia **11/05/2026 a partir das 14:00 horas**. Se não for arrematado no período do 1º leilão, imediatamente inicia-se o período do 2º leilão.

**2º LEILÃO:** no dia **28/05/2026 às 14:00 horas** inicia o fechamento do 2º leilão, e os bens que não receberem ofertas, ficarão disponíveis para repasse e recebimento de lances.

**LANCE MÍNIMO:** No 1º leilão será aceito o maior lance, com valor igual ou acima de 50% da avaliação, e no 2º leilão serão aceitos lances equivalentes e não inferiores à 50% da avaliação do bem nos termos do art. 891 do CPC, e determinação judicial.

**FORMA DE PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:** O leilão será aberto para pagamento à vista em 1ª data. Caso não haja arrematação, em 2ª data, o leilão será aberto para pagamento à vista ou parcelado com sinal de no mínimo 25% e o restante em até 05 parcelas. Caso no intercurso do leilão seja recebida oferta para pagamento à vista, esta prevalecerá (art. 895, § 7º, do CPC) e o sistema não receberá mais oferta parcelada. O pagamento à vista ou o sinal do pagamento parcelado, deverão ser realizados, através de depósito judicial, **impreterivelmente no primeiro dia útil subsequente ao leilão, independente da data de vencimento que constar na guia judicial**. O comprovante deverá ser enviado para a Leiloeira no e-mail [financeiro@saraivaleiloes.com.br](mailto:financeiro@saraivaleiloes.com.br) na mesma data, até às 15 horas.

#### **DESCRIÇÃO DOS BENS:**

1) Sala Comercial nº302, situada no endereço Rua Senhor Dos Passos, nº 278, Centro, Sete Lagoas/MG, com aproximadamente 25 m², demais descrições conforme matrícula imobiliária. **MATRÍCULA:** 19.435 no Cartório de Registro Geral do 1º CRI de Sete Lagoas/MG.

**AVALIAÇÃO:** R\$127.533,06 (Cento e vinte e sete mil, quinhentos e trinta e três reais e seis centavos). Atualizado pelo índice do TJMG 1,0627755.

**ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 11/03/2026:** Indisponibilidade judicial referente aos autos nº 00014190820115030084 (Av-06). O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia **11/03/2026**.

2) Apartamento nº 301, do Edifício Fênix, localizado à Praça Tiradentes, nº 159, Centro, Sete Lagoas/MG. Composto por 03 quartos, sendo uma suíte, sala e copa conjugados, cozinha planejada, área de serviço com quarto e banheiro, com área total aproximadamente de 261,91m<sup>2</sup>, e área privativa aproximada de 101,10m<sup>2</sup>. **MATRÍCULA:** 21.193 no Cartório de Registro Geral do 1º CRI de Sete Lagoas/MG

**AVALIAÇÃO:** R\$661.490,59 (Seiscentos e sessenta e um mil, quatrocentos e noventa reais e cinquenta e nove centavos). Atualizado pelo índice do TJMG 1,0669203.

**ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 11/03/2026:** Penhora referente aos autos nº 67211021558-5 (R-02); Penhora referente aos autos nº 0030481-76.2015.8.13.0520 (R-03); Indisponibilidade judicial referente aos autos nº 00014190820115030084 (R-04). O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia **11/03/2026**.

3) Chácara de terreno nº 08 da quadra 03, localizada à Rua 02, lugar denominado Recanto da Gineta, às margens da RD 040 km 464, (coordenadas geográficas – 19.4359630, - 44.3437610) em Sete Lagoas/MG, medindo aproximadamente 5,037,00m<sup>2</sup>. **MATRÍCULA:** 22.845 do Registro Geral do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Sete Lagoas/MG.

**AVALIAÇÃO:** R\$139.527,54 (Cento e trinta e nove mil, quinhentos e vinte e sete reais e cinquenta e quatro centavos). Atualizado pelo índice do TJMG 1,1080210.

**ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 11/03/2026:** Penhora referente aos autos nº 67211021558-5 (AV-03); Penhora referente aos autos nº 672.10.028276-9 (AV-04); Penhora referente aos autos nº 0030481-76.2015.8.13.0520(R-05); Indisponibilidade judicial referente aos autos nº 00014190820115030084 (AV-06). O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia 11/03/2026

4) Chácara de terreno de nº 09 (nove) da quadra 03 (três), medindo aproximadamente 5.018,00m<sup>2</sup>, situado à rua "02", no lugar denominado "Recanto da Gineta", Sete Lagoas/MG. **MATRÍCULA:** 22.855 do Registro Geral do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Sete Lagoas/MG.

**AVALIAÇÃO:** R\$138.502,63 (Cento e trinta e oito mil, quinhentos e dois reais e sessenta e três centavos.). Atualizado pelo índice do TJMG 1.1080210.

**ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 11/03/2026:** Penhora referente aos autos nº 67211021558-5(AV-03); Penhora referente aos autos nº 0030481-76.2015.8.13.0520(R-04); Indisponibilidade judicial referente aos autos nº

00014190820115030084 (AV-05). O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia 11/03/2026

**05)** Chácara de terreno nº 10 da quadra 03 medindo aproximadamente 5.049m<sup>2</sup>, situado a rua 02, lugar denominado Recanto da Gineta, Sete Lagoas/MG (ZR BR 040 KM465). **MATRÍCULA:** 22.865 do Registro Geral do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Sete Lagoas/MG.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 67.068,19 (sessenta e sete mil, sessenta e oito reais e dezenove centavos) - Atualizado pelo índice do TJMG 1.2194217

**ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 11/03/2026:** Penhora referente aos autos nº 67211021558-5(AV-03); Penhora referente aos autos nº 0030481-76.2015.8.13.0520(R-04); Indisponibilidade judicial referente aos autos nº 00014190820115030084 (AV-05). O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia 11/03/2026

**OBSERVAÇÃO:**

Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o parágrafo único do artigo 130 do CTN.

**CONDIÇÕES DO LEILÃO:** Por ordem da M.M Juíza, Dra. KARLA DOLABELA IRRTHUM, o presente leilão será regido pelo Decreto Lei 21.981/32, Código Penal, CPC, Portaria Conjunta nº 772/PR/2018 e CTN nas seguintes condições:

1º) O Leilão será realizado pela Leiloeira Ângela Saraiva Portes Souza, Matrícula 441 – JUCEMG, a quem caberá 5% de comissão. A Leiloeira fica autorizada a alternar a sequência de lotes caso julgue necessário.

2º) A comissão da Leiloeira (5%) será depositada na integralidade, na data do leilão ou no dia subsequente, em conta bancária da Leiloeira, que será informada na confirmação da arrematação. O comprovante deverá ser enviado para a Leiloeira no e-mail [financeiro@saraivaleiloes.com.br](mailto:financeiro@saraivaleiloes.com.br) na mesma data, até às 15 horas.

3º) No caso de arrematação com pagamento parcelado, o sinal será depositado na forma e data indicadas acima, e as parcelas serão mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação e corrigidas pelo índice do INPC, conforme determinado pelo Juízo.

4º) O pagamento das parcelas, com a devida correção será efetuado em guia de depósito judicial vinculada aos autos, retiradas no site <https://depox.tjmg.jus.br/portaltjmg/pages/guia/publica/> pelo próprio arrematante, que deverá comprovar o pagamento mensalmente com a juntada da guia devidamente quitada diretamente nos autos.

5º) No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 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, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, § 5º do CPC).

6º) A venda parcelada será garantida por hipoteca judicial gravada sobre o próprio imóvel até a quitação.

7º) 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 da Leiloeira, que reterá o valor correspondente. E, na hipótese de não pagamento da comissão, a Leiloeira poderá promover a execução do valor devido nos próprios autos ou, ainda, levar o título (Auto de Arrematação) a protesto perante o Cartório competente (CPC, art. 515, V).

8º) Nos termos da PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018, art. 29, “*Não comprovado o depósito do lance e o pagamento da comissão no prazo determinado no edital, o leiloeiro público comunicará o fato ao licitante com maior lance subsequente, a fim de que este possa exercer seu direito de opção. Parágrafo único. A aplicação do disposto no “caput” deste artigo não isenta o licitante inadimplente do pagamento de multa, se for o caso, a ser determinado pelo juízo, e da responsabilização civil e criminal, nos termos do art. 335 do Código Penal.”.*

9º) Poderá a Leiloeira inabilitar para participar de leilão, o licitante que não tenha cumprido com anteriores obrigações de pagamento e condições, em arrematação de leilão judicial.

10º) Para participar do leilão eletrônico, o interessado deverá se cadastrar e habilitar no site [www.saraivaleiloes.com.br](http://www.saraivaleiloes.com.br), e somente após a análise dos documentos obrigatórios e liberação do *login* poderá ofertar os lances.

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)** No caso de acordo ou pagamento da dívida (remição), se requerido após leilão com recebimento de lance, a Leiloeira será remunerada com o correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo Executado, na data do acordo ou remição. Na hipótese de cancelamento do leilão por motivo de pagamento da dívida ou acordo após a publicação do edital e antes do leilão, fica arbitrado os honorários de 2% sobre o valor da avaliação do bem, a ser custeado pelo Executado, a título de ressarcimento das despesas e serviços prestados que antecederam o leilão.

**13º)** Nos termos do CPC, art. 887, § 2º e PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018, art. 9º, § 2º, o presente edital será publicado no site: [www.saraivaleiloes.com.br](http://www.saraivaleiloes.com.br) .

**14º)** A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

**15º)** A Nota de Arrematação será expedida pela Leiloeira após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

**16º)** Por ordem do Juízo e por força da lei, caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados do leilão, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC.

**17º)** Após a oferta, o licitante vencedor fica obrigado ao pagamento da arrematação e da comissão da Leiloeira, e não poderá por qualquer motivo alegar desistência. Caso tenha identificado algum vício, deverá realizar os pagamentos no prazo estabelecido neste edital, e comprovar nos autos a sua alegação. Após apreciação e decisão do juiz, os valores poderão ser restituídos. A desistência sem o cumprimento da obrigação será considerada “perturbação” ao leilão.

**18º)** Nos termos do art. 358 do Código Penal, quem impedir, perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará sujeito à pena de detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

Por ordem deste Juízo, foi expedido o presente Edital em **25/03/2026**.