



VARA ÚNICA DA COMARCA DE SÃO DOMINGOS DO PRATA– TJ/MG

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **MARILDO MARTINS CORREIA - ME (CNPJ/MF Nº 03.710.536/0001-99), SONIA HELENA FRADE MARTINS (CPF/MF Nº 031.276.146-59), MARIA IMACULADA DA LUZ SILVA (CPF/MF Nº 672.647.866-68), GERALDO MARTINS NETO (CPF/MF Nº 578.369.066-04), MARILDO MARTINS CORREIA (CPF/MF Nº 707.188.066-20); dos coproprietários: INÊS MÁRCIA FERREIRA DA LUZ (CPF/MF Nº 005.174.466-00), MARIA JOSÉ DA LUZ SILVA (CPF/MF Nº 911.374.626-04), MARIA REGINA DA SILVA (CPF/MF Nº 945.004.426-87), LUIZ CARLOS DA LUZ SILVA (CPF/MF Nº 032.877.196-10), SOLANGE DA SILVA LUZ (CPF/MF Nº 006.290.296-28), SÍLVIA AUXILIADORA DA LUZ (CPF/MF Nº 041.261.516-88); bem como do terceiro interessado: HOFFMANN DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA (CNPJ/MF Nº 41.384.369/0001-22).**

A MM. Juíza de Direito Dra. Vaneska de Araujo Leite, da Vara Única da Comarca de São Domingos do Prata, Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação De Execução De Título Extrajudicial, ajuizada por **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA UNIAO DOS VALES DO PIRANGA E MATIPO LTDA. - SICOOB UNIAO (CNPJ/MF Nº 01.060.307/0001-40)** em face de **MARILDO MARTINS CORREIA - ME (CNPJ/MF Nº 03.710.536/0001-99), SONIA HELENA FRADE MARTINS (CPF/MF Nº 031.276.146-59), MARIA IMACULADA DA LUZ SILVA (CPF/MF Nº 672.647.866-68), GERALDO MARTINS NETO (CPF/MF Nº 578.369.066-04), MARILDO MARTINS CORREIA (CPF/MF Nº 707.188.066-20)**, nos autos do **Processo nº 0218377-02.2009.8.13.0610**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, Portaria Conjunta nº 772/PR/2018, que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Manoel Ribeiro, nº 19 - São Jose Do Goiabal, São José do Goiabal/MG, CEP: 35986-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel com 1.101,00m² de área (total) e 562m² de área construída, anteriormente descrito como: Um lote nº 08 da quadra E, medindo 10,2m de frente por 108m de fundo, no total de 1.101,00m²- situado à Rua Manoel Ribeiro, em São José do Goiabal e que divide-se de um lado com Luiz Gonzaga de Moraes, do outro com José Rodrigues Barcelos, pelo fundo com Córrego e pela frente com a Rua Manoel Ribeiro.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	-
Matrícula Imobiliária nº	6555
	Serviço Registral de Imóveis

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 05	09/09/2024	Penhora Exequenda	Proc. nº 0218377-02.2009.8.13.0610	Cooperativa de Crédito de Livre Admissão da União dos Vales do Piranga e Matipó Ltda

OBS.01: Foi deferida a penhora de 1/7 de propriedade da executada em relação ao presente imóvel (Decisão ao ID. 10262164276), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem, nos termos do artigo 843 do CPC.





OBS.02: O imóvel é composto por 2 (dois) pavimentos, sendo o piso inferior com: Um imóvel comercial e 3 (três) cômodos; e o piso superior com: Um imóvel residencial medindo 160m², com 11 cômodos, repartidos da seguinte forma: 3 (três) quartos, sendo um deles com uma suíte (banheiro privativo), sala conjugada com uma copa, banheiro, cozinha, área de serviço, varanda com guarda-corpo com vidro temperado, área livre, medindo aproximadamente 184m², localizado nos fundos (Auto de Avaliação ao ID. 10498548296).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 813.990,98 (Nov/2025 – Avaliações ao ID. 10403642996 e 10498548296). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/MG.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 425.771,71 (Jul/2025 – ID. 10504182501).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **30 de janeiro de 2026, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 02 de fevereiro de 2026, às 15 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguirá-se-á sem interrupção, iniciando-se em **02 de fevereiro de 2026, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 25 de fevereiro de 2026, às 15 horas e 30 minutos.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC), de modo que o deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843, do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/MG e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, devendo o arrematante comprovar mensalmente o pagamento das respectivas parcelas. Em caso de atraso no pagamento das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de Minas Gerais sob nº 1214, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).





06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://depox.tjmg.jus.br/portaltjmg/pages/guia/publica/>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão ou no prazo de 15 dias úteis, sendo, nesta última hipótese, necessário o recolhimento em 24 horas em depósito judicial, do equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do preço ofertado, como caução, e os restantes 75% (setenta e cinco por cento) do preço lançado, pagos até o final do prazo de 15, uma vez não recolhido o restante de 75% (setenta e cinco por cento) do preço, no prazo concedido, será perdido o valor da caução em favor do exequente (Decisão ao ID. 10585844533). Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130,





parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do item 03 deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Rio Grande do Norte, 1436 - Sala 1605 - Savassi - CEP 30130-138 - Belo Horizonte/MG, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Belo Horizonte, 27 de novembro de 2025.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. VANESKA DE ARAUJO LEITE
JUÍZA DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

