

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO DE BEM IMÓVEL

**Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF.*

PARA CONHECIMENTO DOS INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

O MM. Juiz de Direito Dr. Emílio Guimarães Moura Neto da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Araçuaí/MG, na forma da lei, FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, especialmente ao(s) executado(s), aos credores, cônjuge, coproprietário(s), terceiros interessados e demais pessoas a quem possa interessar, que, nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 5001984-91.2020.8.13.0034, promovida por JOÃO PEREIRA DOS SANTOS, brasileiro, autônomo, inscrito no CPF sob nº 709.703.276-68, em face de THIAGO OBEDE CARDOSO MURTA, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob nº 049.528.816-01, e SAMIRA MACHADO ALMEIDA MURTA, brasileira, arquiteta, inscrita no CPF sob nº 051.851.046-86, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes na Rua Santa Bernadete, nº 321, Bairro Santa Tereza, CEP 39600-000, Araçuaí/MG; e ANTÔNIO WILSON FREIRE MURTA, brasileiro, fazendeiro, inscrito no CPF sob nº 142.801.166-87, e MARIA CREUSA JARDIM MURTA, brasileira, professora aposentada, inscrita no CPF sob nº 604.062.326-87, casados sob o regime de comunhão universal de bens, residentes na Rua Professora Joana, nº 44, Bairro Centro, CEP 39635-000, Coronel Murta/MG, foi designada a alienação judicial do bem imóvel abaixo descrito.

Nos termos dos arts. 881 e seguintes do Código de Processo Civil, a alienação será realizada exclusivamente na modalidade eletrônica, por intermédio da plataforma TM LEILÕES (www.tmleiloes.com.br), administrada pela Leiloeira Oficial Thais Silva Moreira de Sousa, matriculada na JUCEMG sob nº 1.279, com escritório na Rua Padre Chico, nº 221, conjunto 515, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05008-010, e-mail: thais@tmleiloes.com.br.

O **1º Leilão** que terá início em **18/11/2026 às 14:00 horas**, encerrando-se no dia **25/11/2026 às 14:00 horas**, onde serão aceitos lances com valor igual ou superior ao que corresponde a **100%** do valor de avaliação, e não havendo licitantes se iniciará o **2º Leilão** no dia **25/11/2026 às 14:01 horas**, encerrando-se no dia **02/12/2026 às 14:00 horas**, onde serão aceitos lances com valor igual ou superior a **50%** de avaliação. Na hipótese de oferta de lance nos 03 (três) minutos que antecederem o encerramento do leilão eletrônico, o sistema prorrogará automaticamente o horário de fechamento por igual período, sucessivamente, sempre que houver novo lance, até que permaneçam transcorridos 03 (três) minutos sem nova oferta, assegurando-se a ampla competitividade entre os licitantes.

CONDUÇÃO DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Thais Silva Moreira de Sousa, matriculada na JUCEMG sob nº 1.279.

DESCRIÇÃO DO BEM

Lote	Bem penhorado	1º LEILÃO (100%)	2º LEILÃO (mín. 50%)
1	Imóvel urbano (terreno e construção residencial), situado na Rua Professora Joana, Lote 17-B, Quadra 73, Bairro Centro, Coronel Murta/MG, CEP 39635-000, com área total de 413,92 m². Matrícula nº 33.171, Livro 2-RG, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araçuaí/MG. Confrontações: frente de 15,59m com a Rua Professora Joana; lado direito de 25,71m com o Lote 17-A; lado esquerdo de 28,94m com Moisés Rodrigues dos Santos Neto; e fundos de 14,81m com Ariadne Ribeiro de Sousa e Jailson Kleber Ribeiro. Benfeitorias: construção residencial em laje de concreto, contendo quatro quartos, duas salas, dois banheiros, duas varandas, cozinha e garagem lateral.	R\$ 717.651,83	R\$ 358.825,92

**Valor de avaliação original de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), fixado em laudo firmado em 10/03/2026 pelo Oficial de Justiça Avaliador Marco Antônio Nonato, atualizado monetariamente para setembro/2026 pela Tabela de Fatores de Atualização Monetária da Corregedoria-Geral de Justiça do TJMG (tabela prática de débitos judiciais, base ORTN/OTN/BTN/TR/IPC-r/INPC), aplicando-se o fator correspondente ao mês de março/2026 (1,0252169), o que resulta no valor atualizado de R\$ 717.651,83 (setecentos e dezessete mil, seiscentos e cinquenta e um reais e oitenta e três centavos). Cálculo baseado na tabela do TJMG disponível até agosto/2026 (mês de referência com fator 1,0000000); recomenda-se a confirmação do fator vigente na data de publicação junto ao CADEJ/TJMG.*

ÔNUS: Consta da Matrícula nº 33.171 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araçuaí/MG (registro R-1, de 24/01/2019) hipoteca em 1º grau, constituída por Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária lavrada em 11/01/2019 no Cartório de Notas do 1º Ofício de Araçuaí/MG (Livro 141, Fls. 119/120), no valor originário de R\$ 180.000,00, figurando como credor hipotecário o próprio exequente JOÃO PEREIRA DOS SANTOS, como devedor THIAGO OBEDE CARDOSO MURTA e como hipotecantes/avalistas ANTÔNIO WILSON FREIRE MURTA e MARIA CREUSA JARDIM MURTA. Eventuais outros ônus, gravames, débitos de IPTU, taxas e demais encargos que recaiam sobre o imóvel, bem como aqueles supervenientes à data da consulta, deverão ser previamente verificados pelos interessados.

O bem será alienado no estado de conservação, regularização e situação documental em que se encontra, sem qualquer garantia, constituindo ônus exclusivo dos interessados a prévia verificação de suas condições físicas, documentais e jurídicas, não podendo alegar desconhecimento após a realização da arrematação.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O presente edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio eletrônico designado pelo Juízo e na plataforma eletrônica da leiloeira, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias da data designada para o início do leilão, nos termos do art. 887, § 1º, do Código de Processo Civil.

DOS LANCES ELETRÔNICOS: O leilão será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica, por meio da plataforma www.tmleiloes.com.br, observadas as datas de encerramento do primeiro e do segundo leilão previstas neste edital. Os interessados deverão

realizar prévio cadastro e obter habilitação junto à plataforma eletrônica com antecedência mínima de 01 (uma) hora do início do certame, responsabilizando-se pela veracidade das informações prestadas.

DO INCREMENTO DOS LANCES: O valor mínimo de incremento entre os lances será definido e poderá ser alterado exclusivamente pela Leiloeira Oficial durante a realização do certame. O usuário que, por qualquer meio, tentar manipular o sistema eletrônico, alterar indevidamente os incrementos, praticar atos destinados a tumultuar o leilão ou agir em desconformidade com as regras da plataforma terá seu cadastro imediatamente bloqueado, sem prejuízo das sanções civis, processuais e penais cabíveis.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O imóvel será vendido no estado em que se encontra, sem garantia de qualquer natureza, constituindo ônus do interessado examinar previamente suas características, condições de conservação, situação documental e eventuais ônus/gravames. Correrão por conta do arrematante as despesas relativas à lavratura da escritura pública (quando exigida) e ao registro da carta de arrematação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, inclusive ITBI e emolumentos cartorários. Os débitos de natureza tributária que recaiam sobre o imóvel (IPTU e taxas), inclusive os anteriores à arrematação, sub-rogam-se no valor da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, ressalvados os débitos de responsabilidade pessoal do executado.

DA ARREMATAÇÃO: A arrematação será formalizada mediante a lavratura do respectivo Auto de Arrematação, nos termos do art. 903 do Código de Processo Civil. Com a assinatura do Auto de Arrematação pelo Juízo, a arrematação tornar-se-á perfeita, acabada e irrevogável, ainda que posteriormente venham a ser julgados procedentes embargos à execução ou ação autônoma, ressalvadas as hipóteses legais de invalidação e o direito à reparação por eventuais prejuízos.

DO PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES DE VENDA: O pagamento poderá ser efetuado à vista ou de forma parcelada, observadas as condições a seguir. Pagamento à vista: o valor integral da arrematação deverá ser depositado no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após ter sido o arrematante declarado vencedor pela Leiloeira, mediante guia de depósito judicial expedida para os autos. Pagamento parcelado: nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, o interessado poderá apresentar, até o início do leilão, proposta de aquisição do bem mediante o pagamento de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante em parcelas mensais, sucessivas e corrigidas monetariamente, sujeitando-se a proposta à apreciação e homologação do Juízo. Prevalência do lance à vista: nos termos do § 7º do art. 895 do Código de Processo Civil, a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Não sendo efetuado o pagamento na forma e nos prazos acima, ou não cumpridas as condições do parcelamento, o arrematante perderá a caução em favor do exequente e ficará sujeito às sanções legais cabíveis, voltando o bem a novo leilão, do qual não participará o arrematante remisso, nos termos da legislação processual vigente.

COMISSÃO DA LEILOEIRA: A comissão da Leiloeira Oficial será de **5%** sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance vencedor, devendo ser paga diretamente à Leiloeira Oficial pelo arrematante, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão. A referida comissão possui natureza autônoma em relação ao preço da arrematação e é devida na forma da legislação aplicável e das condições estabelecidas neste edital. A comissão somente será restituída nas hipóteses em que a arrematação vier a ser desfeita por determinação judicial ou por motivo não imputável ao arrematante, ressalvadas as despesas comprovadamente realizadas pela Leiloeira Oficial.

DA REMIÇÃO, ADJUDICAÇÃO E DO ACORDO: O executado poderá remir a execução até a alienação ou adjudicação do bem (CPC, art. 826), admitida a adjudicação pelos legitimados (CPC, art. 876). Ocorrendo remição, adjudicação ou acordo após a publicação do edital e antes da abertura do leilão, serão devidas à Leiloeira Oficial as despesas comprovadas (Decreto nº 21.981/1932, art. 40), sem prejuízo de remuneração arbitrada pelo Juízo. Iniciada a hasta pública ou havendo lances, a superveniência de acordo, remição ou adjudicação obriga o requerente ao pagamento da comissão de 5% sobre o valor da dívida/acordo/adjudicação (Resolução CNJ nº 236/2016, art. 7º, § 3º, e CPC, art. 884, parágrafo único). A comissão não será devida unicamente nos casos de leilão negativo ou de anulação sem culpa da leiloeira.

DA DESISTÊNCIA: Na hipótese de desistência injustificada ou de inadimplemento do arrematante, o Juízo poderá convocar o licitante subsequente para manifestação de interesse na aquisição do bem, sem prejuízo das penalidades legais cabíveis ao arrematante inadimplente, observadas as condições do último lance válido.

DAS INTIMAÇÕES (ART. 889 DO CPC): Nos termos do art. 889 do Código de Processo Civil, serão eletronicamente intimados deste edital: os executados THIAGO OBEDE CARDOSO MURTA, SAMIRA MACHADO ALMEIDA MURTA, ANTÔNIO WILSON FREIRE MURTA e MARIA CREUSA JARDIM MURTA, que figuram simultaneamente como devedor, avalistas, proprietários registraes e cônjuges entre si (Samira, cônjuge de Thiago, sob comunhão parcial de bens; e Maria Creusa, cônjuge de Antônio Wilson, sob comunhão universal de bens); o credor hipotecário da Matrícula nº 33.171, que se confunde com o próprio exequente JOÃO PEREIRA DOS SANTOS; e eventuais demais coproprietários, credores ou terceiros interessados que venham a se habilitar nos autos.

DA VISITAÇÃO: Os interessados poderão vistoriar o imóvel mediante prévio agendamento, condicionado ao acesso ao local, situado na Rua Professora Joana, nº 44, Bairro Centro, Coronel Murta/MG, e à eventual autorização de quem se encontre na posse do bem. O agendamento deverá ser solicitado por meio do endereço eletrônico contato@tmleiloes.com.br ou pelo telefone/WhatsApp (11) 98833-6701, após prévio cadastro na plataforma eletrônica. A eventual impossibilidade de realização da visita, por motivo alheio à vontade da Leiloeira Oficial ou do Juízo, não impedirá a realização do leilão, nem constituirá fundamento para desistência da arrematação, anulação do certame ou alegação de vício do negócio jurídico, presumindo-se que o interessado examinou previamente todas as informações constantes deste edital e dos autos do processo.

ADVERTÊNCIA: Constitui ato atentatório à dignidade da Justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de frustrar ou retardar a alienação judicial, sujeitando o responsável às penalidades previstas no Código de Processo Civil, inclusive multa de até 20% (vinte por cento) do valor da avaliação do bem.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Informações adicionais poderão ser obtidas pelo telefone/WhatsApp (11) 98833-6701, pelo e-mail contato@tmleiloes.com.br ou por meio do site eletrônico www.tmleiloes.com.br.