

EDITAL DE LEILÃO

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS E INTIMAÇÃO - PRAZO DE 05 (CINCO) DIAS - 3ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG.

O Dr. Maurício José Machado Pirozi, MM. Juiz da 3ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, em pleno exercício do cargo e na forma da lei, etc. FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem que atinente aos autos do processo nº 0036062-58.2014.8.13.0439, de Execução de Título Extrajudicial, requerida por BRAZ VIEIRA, CPF nº 076.715.126-72, contra CELESTE AIDA ALVARENGA DIAS, CPF nº 411.360.206-91, e ACRÍSIO DIAS DE OLIVEIRA, CPF nº 048.059.096-68, será realizado LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO (online), a ser conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre Reis Pedrosa, matrícula 677, através da plataforma www.alexandrepedrosaleiloeiro.com.br, do seguinte bem:

DESCRIÇÃO DO BEM:

Quota-parte ideal de 50% (cinquenta por cento) de uma loja comercial, situada na Rua Francisco Sales, nº 60, Centro, no Distrito, Município e Comarca de Palma/MG, com área construída de 107,04 m² e respectiva fração ideal de 57% do terreno de 154,00 m², objeto da matrícula nº 4.140, Livro 2, do Registro de Imóveis da Comarca de Palma/MG, pertencente aos executados CELESTE AIDA ALVARENGA DIAS e ACRÍSIO DIAS DE OLIVEIRA. A penhora recai exclusivamente sobre essa participação de 50%, conforme decisão de ID 10726633732 e Termo de Penhora Retificado de ID 10749289040. Os demais 50% pertencem aos coproprietários JOSÉ SOARES DE OLIVEIRA e MARIA DAS GRAÇAS GUEDES DE OLIVEIRA. A participação penhorada de 50% na loja não se confunde com a fração ideal de 57% do terreno vinculada à unidade.

Descrição da matrícula: Matrícula nº 4.140, Livro nº 2 - Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Palma/MG: “UMA LOJA COMERCIAL”, situada no Distrito, Município e Comarca de Palma-MG, à Rua Francisco Sales, nº 60, coberta de laje, com uma área construída de

CENTO E SETE METROS E QUATRO CENTÍMETROS QUADRADOS - 107,04M2, com escada ao lado que dá acesso ao 1º pavimento, e a respectiva fração ideal do terreno de 57% (cinquenta e sete por cento) do terreno onde a mesma se acha edificada, este medindo CENTO E CINQUENTA E QUATRO METROS QUADRADOS - 154,00M2, ou seja, 11,00m (onze metros) de frente com a citada Rua; 14,00m (quatorze metros) do lado direito, confrontando com Adilson Campos; 14,00m (quatorze metros) do lado esquerdo confrontando com José Jorge, fundo 11,00m (onze metros) confrontando com Patrimônio Municipal e quem de direito. Registro inicial: processo nº 0467 07 000684-7, Palma/MG, 13 de fevereiro de 2009.

AValiação: No Auto de Avaliação lavrado em 27/05/2026 pela Oficiala de Justiça Rachel de Souza Lage, MASP 24709-8, nos autos da Carta Precatória nº 5000296-46.2026.8.13.0467, da Vara Única da Comarca de Palma/MG, o imóvel foi avaliado em sua totalidade em R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), após pesquisa de mercado, consideradas suas condições, características de geolocalização e preços praticados na região para imóveis semelhantes. A avaliação foi homologada pela decisão de ID 10698594908, que faz referência ao documento de ID 10690885208. Para a quota-parte de 50% objeto da penhora, o valor proporcional corresponde a R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), O auto descreve a loja coberta de laje, área construída de 107,04 m², escada de acesso ao primeiro pavimento e fração ideal de 57% do terreno de 154,00 m². O Termo de Penhora Retificado, assinado em 25/09/2026, ID 10749289040, limita a constrição a 50% do bem, para garantia do débito de R\$ 190.676,91, conforme cálculo de ID 10542662858, valor que não se confunde com a avaliação.

OBSERVAÇÃO: Para conhecimento de terceiros e interessados, constam no espelho da matrícula nº 4.140 os seguintes registros e averbações:

R-01/4.140, de 13/02/2009 - AQUISIÇÃO POR USUCAPIÃO E INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: aquisição por GERALDO TITONELI e APARECIDA CARVALHO TITONELI, nos termos do mandado extraído do processo nº 0467 07 000684-7, sentença de 17/09/2007, e instrumento particular de instituição e convenção de condomínio de 06/02/2009, pelo valor de R\$ 5.000,00 para o terreno, sendo a loja comercial construção própria.

R-02/4.140, de 26/03/2010 - COMPRA E VENDA: escritura de 24/03/2010, lavrada no 1º Ofício de Notas de Palma/MG, Livro 66, fls. 130/131, pela qual GERALDO TITONELI e APARECIDA CARVALHO TITONELI transmitiram o imóvel a JOSÉ SOARES DE OLIVEIRA e MARIA DAS

GRAÇAS GUEDES DE OLIVEIRA e a ACRÍSIO DIAS DE OLIVEIRA e CELESTE AIDA ALVARENGA DIAS, cabendo a cada casal 50% do imóvel, pelo preço total de R\$ 60.000,00, correspondendo a R\$ 30.000,00 para cada participação de 50%.

AV-01/4.140, de 19/11/2015 - AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO: certidão expedida pelo Juízo de Ubá/MG, em 27/10/2015, relativa ao processo nº 0699.11.013013-4, exequente PEDRO ANTÔNIO PERON, CPF nº 375.550.307-72, executados ACRÍSIO DIAS DE OLIVEIRA e CELESTE AIDA ALVARENGA DIAS, valor atribuído à causa de R\$ 109.164,00.

Outra averbação também identificada no espelho como AV-01/4.140, de 19/11/2015 - AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO: certidão expedida pelo Juízo de Ubá/MG, em 27/10/2015, relativa ao processo nº 0699.13.001702-2, exequente PEDRO ANTÔNIO PERON, executada CELESTE AIDA ALVARENGA DIAS, valor atribuído à causa de R\$ 151.304,00. Preservada a identificação repetida constante do documento registral apresentado.

R-03/4.140, de 07/06/2016 - PENHORA E DEPÓSITO: termo de 28/03/2016 expedido pela 1ª Vara Cível da Comarca de Ubá/MG, processo indicado no registro como nº 0699.13.001702-3, sobre a cota-parte pertencente a CELESTE AIDA ALVARENGA DIAS, exequente PEDRO ANTÔNIO PERON, depositários CELESTE AIDA ALVARENGA DIAS e seu cônjuge.

AV-03/4.140, de 17/03/2017 - CANCELAMENTO DO IMPEDIMENTO: mandado de 08/02/2017 expedido pelo Juízo de Ubá/MG, processo nº 0699.13.001702-2, PEDRO ANTÔNIO PERON em face de CELESTE AIDA ALVARENGA DIAS. O ato menciona cancelamento do impedimento, sem individualizar expressamente, no texto apresentado, o registro atingido.

AV-04/4.140, de 26/04/2023 - RETIFICAÇÃO: averbação de retificação da escritura pública de compra e venda de 24/03/2010, lavrada no 1º Ofício de Notas de Palma/MG, Livro 66, fls. 130/131, registrada sob nº 02/4.140, nos termos do art. 213, § 1º, alínea “a”, da Lei nº 6.015/1973. A descrição do objeto da alienação observa a situação registral resultante dessa retificação.

Outro registro também identificado no espelho como R-03/4.140, de 09/12/2025 - PENHORA: mandado de 11/11/2025 expedido pela 1ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, Dr. Vitor José Trocilo Neto, processo nº 5003339-56.2018.8.13.0439, penhora de cota-parte indicada no registro como pertencente à executada DIAS & ALVARENGA LTDA, exequente

RICARDO PARTICIPAÇÕES LTDA, depositários CELESTE AIDA ALVARENGA DIAS e seu cônjuge. Preservada a identificação repetida constante do espelho, bem como a indicação da executada nele consignada.

PENHORA NESTES AUTOS: a decisão de 10/08/2026, ID 10726633732, determinou a limitação da constrição à quota-parte dos executados e consignou que a ausência de averbação da penhora na matrícula não impede a realização do leilão. O Termo de Penhora Retificado, ID 10749289040, foi lavrado em 25/09/2026.

OBSERVAÇÃO: O interessado deverá verificar junto ao Registro de Imóveis a existência de atos posteriores.

DATAS DOS LEILÕES: O sistema estará disponível para recepção de lances a partir da publicação deste Edital, que deverá ocorrer com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (Art. 887 - § 1º do CPC.).

1ª DATA DO LEILÃO, será encerrada em 02/12/2026, a partir das 11h00min, pelo maior lance, igual ou acima da **avaliação da quota-parte de 50%, no valor proporcional de R\$ 130.000,00** (cento e trinta mil reais). Se não for vendido no período da 1ª data, imediatamente inicia-se o período da 2ª data para recebimento de lances;

2ª DATA DO LEILÃO, será encerrada em 09/12/2026, a partir das 11h00min, quando a alienação dar-se-á **por no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do valor de avaliação da quota-parte penhorada, correspondente a R\$ 97.500,00 (noventa e sete mil e quinhentos reais)**, conforme decisão de ID 10698594908. Se o bem não receber ofertas, ficará disponível para repasse e recebimento de lances, conforme autorização judicial e observado o preço mínimo fixado.

LOCAL DO LEILÃO: O leilão será realizado na forma eletrônica (online), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre Reis Pedrosa, matrícula 677 JUCEMG, através da plataforma, www.alexandrepedrosaleiloeiro.com.br, onde estarão disponíveis cópia do presente edital e demais informações, disponíveis também pelo telefone (31) 2551-3688/99222-6692.

CONDIÇÕES DO LEILÃO: Por ordem deste juízo, o presente leilão será regido pelo Decreto Lei nº 21.981/1932, CPC/2015, CTN, Resolução nº 236/2016-CNJ, Portaria Conjunta nº 772/PR/2018, Código Penal, e nas seguintes condições:

1) O leilão será realizado na forma eletrônica (online), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre Reis Pedrosa, matrícula 677 JUCEMG, através da plataforma, www.alexandrepedrosaleiloeiro.com.br.

2) O sistema estará disponível para recepção de lances partir da publicação deste Edital, que deverá ocorrer com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (Art. 9º, § 1º, da Portaria Conjunta 772/PR/2018 e art. 887, § 1º do CPC).

3) Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances; Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (art. 26 da Portaria Conjunta 772/PR/2018 e art. 887, § 1º do CPC).

4) Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site www.alexandrepedrosaleiloeiro.com.br, aceitar os termos e condições informados, somente após a análise dos documentos obrigatórios e a liberação do login, poderá ofertar lances; Poderá oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, ressalvadas as pessoas impedidas pelo art. 890 do CPC, conforme decisão de ID 10698594908.

5) DÍVIDAS/DESPESAS/TRIBUTOS:

É da parte executada, até a arrematação, a responsabilidade de quaisquer dívidas oriundas (originárias) do bem leiloadado, tais como: IPTU, Condomínio e outros. Dívidas posteriores à data da arrematação são de responsabilidade do (a) arrematante (artigo 130, parágrafo único), do CTN.

6) ESTADO DE CONSERVAÇÃO: 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. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos para transferência do bem arrematado.

7) Art. 11 da Portaria Conjunta 772/PR/2018. Os bens serão oferecidos no portal do leiloeiro público, com descrição detalhada, conforme Auto de Penhora e Avaliação, e, sempre que possível, ilustrada, para melhor aferição de suas características e estado de conservação. Parágrafo único. Para possibilitar a ilustração referida no “caput” deste artigo, o leiloeiro oficial fica autorizado, independentemente de mandado judicial, a visitar e capturar imagens dos bens a serem leiloados, acompanhado ou não de interessados na arrematação, nos termos do disposto no inciso III do art. 884 do CPC/2015.

8) **FORMA DE PAGAMENTO: À VISTA.** O arrematante deverá efetuar o pagamento mediante depósito judicial, por Guia de Depósito Judicial emitida pelo leiloeiro, no prazo de 5 (cinco) dias, contado da data da arrematação. Uma vez efetuado o pagamento, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante ao leiloeiro, dentro do prazo estabelecido, pelo e-mail alexandreleiloeiro@gmail.com ou por outro meio hábil e inequívoco.

9) Após a oferta, o licitante vencedor fica obrigado ao pagamento da arrematação e da comissão do leiloeiro, 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 juízo, os valores poderão ser restituídos. A desistência sem o cumprimento da obrigação será considerada “perturbação” ao leilão.

10) Nos termos do artigo 29 da Portaria Conjunta 772/PR/2018 “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 art335 do Código Penal.”. Se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, será imposta, em favor do exequente, a perda da caução, voltando o bem a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos, conforme art. 897 do CPC e decisão de ID 10698594908.

11) Poderá o Leiloeiro inhabilitar para participar de leilão, o licitante que não tenha cumprido com anteriores obrigações de pagamento e condições, em arrematação de leilão judicial.

12) Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

13) COMISSÃO DO LEILOEIRO – A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga integralmente à vista, pelo arrematante, através de depósito em conta bancária que será informada ao arrematante ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro, devendo o comprovante ser imediatamente encaminhado para o e-mail alexandreleiloeiro@gmail.com. A comissão não comporá o lance e será paga separadamente, conforme decisão de ID 10698594908.

14) Em casos de adjudicação, remição ou acordo, a comissão devida será de 2,5 % (dois e meio por cento) sobre o valor da dívida atualizada ou sobre o valor atualizado do bem, o que for menor. A comissão deverá ser integralmente paga, pelo arrematante, adjudicante ou executado (em casos de remição ou acordo), à vista no ato da arrematação, adjudicação, remição ou acordo, mesmo em caso de parcelamento.

15) Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão.(§ 3º do artigo 7º da Resolução Nº 236/2016-CNJ). E, na hipótese de não pagamento da comissão, o Leiloeiro 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/2015, art. 515, V).

16) Na hipótese do bem ser arrematado, pelo exequente, será devida a comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação para bens imóveis. A comissão deverá ser integralmente paga no ato da arrematação.

17) Nos termos do CPC/15, inciso III do art. 884 e da PORTARIA CONJUNTA Nº 772/PR/2018, art. 10, Parágrafo único, fica o leiloeiro autorizado, independentemente de mandado judicial, a visitar capturar imagens do bem a serem leiloados, acompanhado ou não de interessados na arrematação.

18) Os interessados em visitar o bem, deverão, munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal, comparecer no local e proceder a visitação.

19) O Tribunal de Justiça de Minas Gerais reserva-se o direito de incluir ou excluir bens do leilão.

20) Os bens que não receberem ofertas, ficarão disponíveis no site para repasse e recebimento de lances, até decisão posterior do juízo.

21) A arrematação só será concluída após a homologação pelo juízo, depois de conferido todo o certame e sanados eventuais vícios e/ou nulidades ou mesmo eventuais recursos.

22) A carta de arrematação do imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro, conforme decisão de ID 10698594908. A carta conterá a descrição do imóvel, com remissão à matrícula e aos registros, cópia do auto de arrematação, e indicação da existência de eventual ônus real ou gravame.

23) Art. 908 do CPC/2015. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

24) Nos termos do Artigo 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.

25)DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS – Os interessados poderão esclarecer suas dúvidas quanto ao presente leilão com o leiloeiro, através do aludido site, e-mails e telefone (31) 2551-3688, no horário comercial.

INTIMAÇÕES:

27) Nos termos do Art. 889, do Código de Processo Civil, ficam pelo presente Edital, intimados do leilão, as partes, I - os executados CELESTE AIDA ALVARENGA DIAS, CPF nº 411.360.206-91, e ACRÍSIO DIAS DE OLIVEIRA, CPF nº 048.059.096-68, por meio de seus advogados ou pelos demais meios previstos em lei; II - os coproprietários JOSÉ SOARES DE OLIVEIRA e MARIA DAS GRAÇAS GUEDES DE OLIVEIRA; III - o

titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais; IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais; V - os credores com penhoras constantes da matrícula, PEDRO ANTÔNIO PERON, CPF nº 375.550.307-72, e RICARDO PARTICIPAÇÕES LTDA, bem como o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução; VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada; VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada; VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado. (Eventuais sujeitos de direito previstos nos incisos 889 do CPC/2015 - para que não aleguem desconhecimento) Parágrafo único. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital de leilão, além de terceiros, incertos e desconhecidos, bem como eventuais sucessores interessados. A previsão de intimação neste edital não dispensa a cientificação dos interessados pelos meios legalmente cabíveis, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, conforme art. 889 do CPC.

28) Nos termos do artigo 887 e §§ do CPC2015 e artigo 22, V da Portaria Conjunta 772/PR/2018, o presente edital será publicado na rede mundial de computadores pelo sítio do leiloeiro, www.alexandrepedrosaleiloeiro.com.br pelo Diário do Judiciário eletrônico (DJe) e será afixado em local de costume no átrio do Fórum deste Juízo com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da realização do leilão - sob pena de nulidade, em obediência também ao comando do artigo 257 do CPC/2015 e ao artigo 14 da Resolução 234/2016-CNJ. Muriaé/MG, [data da assinatura eletrônica]. Minuta lavrada por Alexandre Reis Pedrosa LEILOEIRO OFICIAL Assinado eletronicamente Dr.º Maurício José Machado Pirozi JUIZ DE DIREITO DA 3.ª VARA CÍVEL