1º VARA CÍVEL – TIMÓTEO – TJ/MG

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **COMIT MONTAGEM ELETROMECANICA LTDA (CNPJ/MF Nº 02.754.082/0001-95)** e seu cônjuge, se casado for**;EVERALDO SILVEIRA DE ALMEIDA (CPF/MF Nº 207.384.986-53)** e seu cônjuge, **IVANA MARIA AZEVEDO ALMEIDA (CPF/MF Nº 837.526.506-30);** dos coproprietários: **SILVIO LOTT MACHADO (CPF/MF Nº 208.189.556-00)** e **(CPF/MF Nº)**; bem como do credor **MINISTÉRIO DA FAZENDA (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0216-53)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Rodrigo Antunes Lage, da 1º Vara Cível – Timóteo, 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 Fiscal, ajuizada por **MINISTERIO DA FAZENDA (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0216-53)** em face de **COMIT MONTAGEM ELETROMECANICA LTDA (CNPJ/MF Nº 02.754.082/0001-95)** e **EVERALDO SILVEIRA DE ALMEIDA (CPF/MF Nº 207.384.986-53),** nos autos do **Processo nº 0047299-92.2012.8.13.0687**, e foi designada a venda do bem abaixo descrito, nos termos da 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 Heitor Villa Lobos, n° 148, Alto Serenata, Timóteo/MG – CEP: 35180-703 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**: Lote de terreno nº 285, da quadra 35, situado no Bairro Alto Serenata, em Timóteo/MG, com as seguintes confrontações e medidas: frente com a Rua Heitor Villa Lobos, medindo 15,00m; lado direito com o lote 270, medindo 48,00m; lado esquerdo com o lote 300, medindo 47,80m; e fundos com o lote 345, medindo 15,00m, perfazendo a área total de 719,09m²

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	--_	
Matrícula Imobiliária n°	2.734	Cartório de Registro de Imóveis de Timóteo/MG

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R.07	06/12/2023	Penhora	0047299-92.2012.8.13.0687	Ministério da Fazenda

OBS.1: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pelos executados (Id. 10517096716), objetivando a extinção da execução fiscal e o cancelamento da penhora sobre o imóvel da matrícula 2.734, sob o argumento de ocorrência de prescrição intercorrente. Referido incidente não foi acolhido (Id. 10589783642). Da Decisão houve Agravo de Instrumento sob o nº 6001386-46.2026.4.06.0000, o qual foi negado provimento. Da Decisão em recurso houve Agravo Interno, pendente de julgamento até a data de confecção deste Edital.

OBS.2: A parte executada requereu o reconhecimento de nulidade da intimação acerca da penhora e a consequente expedição de nova intimação pessoal, bem como a suspensão dos atos de alienação do imóvel penhorado, em razão de suposta ausência de advertência expressa quanto ao prazo e ao termo inicial dos embargos à execução fiscal (Id. 10715185415). Os pedidos foram indeferidos e foi determinado o prosseguimento da execução mediante alienação judicial do imóvel penhorado em 11.09.2026

(Decisão de Id. 10742460065). Da decisão não houve recurso até o momento de confecção deste Edital.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 650.000,00 (Jun/2026 – Avaliação ao ID. 10700241235 – Homologação ao ID. 10742460065) O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/MG.

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

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 4.861.769,74 (Mai/2023 - ID. 9767880009)

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **27 de novembro de 2026, às 15 horas, e se encerrará no dia 14 de dezembro de 2026 às 15 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 14 de dezembro de 2026, às 15 horas, e se encerrará em 17 de dezembro de 2026, às 15 horas.**

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). **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, e por caução idônea, quando se tratar de móveis, 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).

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de Minas Gerais sob n° 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 n° 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 por Guia de Depósito Judicial gerada junto à instituição financeira vinculada ao Tribunal de Justiça correspondente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Caso a arrematação seja realizada pela modalidade de lance à vista, o pagamento do preço poderá ser realizado integralmente dentro do referido prazo ou mediante o pagamento imediato de 25% (vinte e cinco por cento), a título de caução, e do restante no prazo de 15 (quinze) dias (o arrematante perderá a caução caso não efetue o pagamento dos 75% restantes, em favor da parte exequente). 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 ao 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 lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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 n° 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. 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, §1°, 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 ARREMATAÇÃO: 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 será expedida a Carta de Arrematação/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 (artigo 881 do CPC), 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.

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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.

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, 02 de outubro de 2026.

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

DR. RODRIGO ANTUNES LAGE

JUIZ DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis