EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS 2ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DA INFÂNCIA E DA JUVENTUDE DA COMARCA DE ESMERALDAS-MG, INTIMAÇÃO E NOTIFICAÇÃO DAS PARTES, DEVEDORES, CÔNJUGES E TERCEIROS INTERESSADOS.

PROCESSO Nº: 5007423-39.2023.8.13.0241
CLASSE: [CÍVEL] ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS (52)
ASSSUNTO: [ALTERAÇÃO DE COISA COMUM]
AUTOR: SILDETE MARIA DE CASTRO CPF: 006.495.686-56
RÉU: JOSE MARINHO DE SOUZA FILHO CPF: 000.673.447-20

O Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DA INFÂNCIA E DA JUVENTUDE DA COMARCA DE ESMERALDAS - MG, DR. ELISEU SILVA LEITE FONSECA, nomeando o Leiloeiro Público Oficial, **Cláudio Luiz Reis Araújo**, **JUCEMG 658**, sítio: www.crleiloes.com.br, E-mails: leiloeiro@crleiloes.com.br e juridico@crleiloes.com.br, Faz saber aos interessados e principalmente aos executados/devedores, cônjuges e Advogados, que nos autos do processo abaixo indicado será realizado leilão público do BEM adiante discriminados, nos termos deste Edital, pelo maior lance, a ser realizado por meio eletrônico ***(on-line*)**, nos termos previstos nos art. 879, inciso II, e seguintes.

1º LEILÃO: Será realizado no dia 26/11/2026, às 13h00, pelo do valor de avaliação arbitrado pela Excelentíssima Senhora Dra. Juíza, ou seja, **R$350.000,00 (Trezentos e cinquenta mil reais)** pela plataforma ***on-line*** www.crleiloes.com.br, (art. 886, incisos II e IV, do CPC).

E em segunda hasta, se houver:

2º LEILÃO: Será realizado no dia 16/12/2026, às 13h00, sendo que o valor mínimo para arrematação do bem imóvel corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação fixada no primeiro leilão, ou seja, **R$175.000,00 (Cento e setenta mil reais)** pela plataforma ***on-line*** www.crleiloes.com.br (art. 886, incisos II e IV, do CPC).

DESCRIÇÃO E CONDIÇÕES DO BEM (art. 886, §1º, CPC):

LOTE 001: IMÓVEL RESIDENCIAL CASA E BARRACÃO COM ENTRADA INDEPENDENTE LOCALIZADO NA RUA CARMO DA MATA, NÚMERO 68, BAIRRO SÃO PEDRO, ESMERALDAS MG COM ÁREA TOTAL DE 360,00 M² (TREZENTOS E SESSENTA METROS QUADRADOS): IMÓVEL RESIDENCIAL CONSTITUÍDO POR CASA DE MORADIA COM SALA, DOIS QUARTOS, COZINHA CONJUGADA COM COPA, BANHEIRO, VARANDA, GARAGEM E ÁREA DE SERVIÇO; ÁREA DE CHURRASCO COM BANHEIRO E UM BARRACÃO COM ENTRADA INDEPENDENTE, CONTENDO QUARTO, SALA, COZINHA, BANHEIRO E ÁREA DE SERVIÇO., COM ÁREA TOTAL DE 360,00 M² (TREZENTOS E SESSENTA METROS QUADRADOS), REGISTRADO NA MATRÍCULA SOB O Nº 25.196, LIVRO 02, DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEL DA CIDADE DE ESMERALDAS - MG DEVIDAMENTE ATUALIZADA EM 17/08/2026 PELO LEILOEIRO,

AVERBAÇÕES E ÔNUS NO IMÓVEL: NÃO HÁ.

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: A TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL SERÁ LIVRE DE TODOS OS ÔNUS E GRAVAMES AO ARREMATANTE – EM ESPECIAL AS HIPOTECAS E EVENTUAIS DÉBITOS E TRIBUTOS ANTERIORES À ARREMATAÇÃO, AINDA QUE "PROPTER REM", EXCETO AS TAXAS PARA BAIXAR OS GRAVAMES E DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA, QUE SERÃO POR CONTA DO ARREMATANTE, NOS TERMOS DO ART. 908, §1º, CPC ("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.") E ART. 130, § ÚNICO, CTN ("NO CASO DE ARREMATAÇÃO EM HASTA PÚBLICA, A SUB-ROGAÇÃO OCORRE SOBRE O RESPECTIVO PREÇO.").

CONDIÇÕES DOS BENS IMÓVEIS:

O Bem será vendido no estado e conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas de alienação. A venda dos imóveis será sempre considerada ad corpus, as descrições, metragens e características constantes nos Editais, Catálogos e site são meramente enunciativas. As fotos divulgadas no portal do leiloeiro são meramente ilustrativas e não servem de parâmetro para demonstrar o estado atual ou a localização exata do bem, cabendo ao interessado a sua vistoria prévia. Caberá ao arrematante tomar as providências quanto a expedição da carta de arrematação bem como arcar com as providências de registro e imissão na posse. O arrematante fica ciente que deverá arcar com os custos de anotação, registro, hipoteca, eventual regularização bem como eventuais custos para os procedimentos citados, se houver.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL (art. 884, inciso I e art. 887, §2º, do CPC):

O edital e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado DJE pela secretaria da Comarca, na rede mundial de computadores, no portal www.crleiloes.com.br, local em que os lances deverão ser ofertados, e será conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial Sr. Cláudio Luiz Reis Araújo, matriculado na JUCEMG sob o nº 658, na modalidade eletrônica.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO (art. 886, inciso II, do CPC):

O pagamento deverá ser feito à vista e de uma só vez, em até 24hrs após ter sido declarado o lance vencedor, pelo Leiloeiro, através de guia judicial enviada pelo Leiloeiro em favor do juízo responsável (art. 892, do CPC).

O Valor da comissão e taxas, deverão ser depositados na mesma data do fechamento dos leilão On-line, após ter sido declarado o lance vencedor pelo leiloeiro, pagamento deverá ser realizado em dinheiro, depositado nas contas indicadas pelo leiloeiro ou através do PIX também informado pelo leiloeiro.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO (art. 884, parágrafo único e art. 886, inciso II, do CPC):

O pagamento da comissão do Leiloeiro Oficial será de **5%** (cinco por cento) sobre o valor da arrematação mais R$1.550,00 (Um mil e quinhentos e cinquenta reais) por lote arrematado de Taxa Administrativa, atualização de matrícula, confecção de Editais, autos e mídias patrocinadas nas redes sociais, visando maior divulgação do referido Imóvel à venda (arcada pelo adjudicante), deverá ser depositada em até 24hrs. na conta do Leiloeiro ou em conta indicada por ele, havendo acordo para quitação ou parcelamento do débito, será cobrado do Devedores(as), o percentual de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, a serem pagas à vista por depósito em dinheiro, PIX ou TED, na conta indicada pelo Leiloeiro no prazo de até 24 Horas após o acordo, 2**%** (Dois por cento) da avaliação do Bem, em caso de adjudicação (arcada pelo adjudicante), e 2**%** (Dois por cento) da avaliação do Bem, em caso de remição ou acordo (arcada pela(s) parte(s) executadas), já fixados pelo juízo e deverá ser feito em até 24 horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito em dinheiro, TED ou PIX em conta bancária a ser informada pelo Leiloeiro. Na hipótese do bem ser arrematado, pelos exequentes ou executados, será devida a comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação. A comissão deverá ser integralmente paga no ato da arrematação, adjudicação, remição ou acordo, mediante depósito em conta do leiloeiro.

Cancelamento antes do leilão: Na hipótese de cancelamento do leilão em razão de pagamento da dívida ou acordo **após a publicação do edital e antes da realização do leilão**, ficam arbitrados honorários de **2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem**, a serem custeados pelo Executado, a título de ressarcimento das despesas e serviços já prestados em até 24 horas na conta indicada pelo leiloeiro.

A comissão e taxa devida não estão inclusas no valor do lance e não será devolvida ao Arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do Arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

DOS LANCES VIA INTERNET:

Os interessados em participar do leilão poderão dar seus lances pela internet, por intermédio do site www.crleiloes.com.br.

Para tanto deverão ser observadas e cumpridas as regras indicadas no referido site, não podendo posteriormente sob qualquer hipótese, alegar desconhecimento.

Na modalidade virtual via internet (*on-line),* o interessado deve: (i) efetuar cadastro prévio no referido site para anuência às regras de participação dispostas no site (ii) obtenção de “login e senha”, os quais possibilitarão a realização dos lances em conformidade com as disposições neste edital.

Os lances oferecidos na internet são apenas uma modalidade de participação e não garantem direitos inequívocos ao interessado, não podendo ser configurada recusa do Leiloeiro qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema de conexão da internet, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências, posto que a internet e o site do Leiloeiro são apenas facilitadores de oferta.

Os dados fornecidos no ato do cadastro são protegidos conforme Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e criptografados.

Não é permitido que usuário do site compartilhe dados de login e senha com terceiros e será de total responsabilidade do usuário quaisquer lances ofertados utilizando seus dados.

O leiloeiro não se responsabilizará por quaisquer ocorrências e falhas em equipamentos, tais como, quedas ou falhas no sistema de conexão de internet, energia, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências. O usuário assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

Ao optar por esta forma de participação no leilão, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito. Caso a alienação judicial eletrônica não possa se realizar em razão de força maior, seu início se verificará de imediato, no primeiro dia útil posterior à cessação do impedimento, independentemente de novas providências, conforme arts. 888 e 900, do CPC.

FALTA DE PAGAMENTO (art. 897, do CPC)

O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro Oficial, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, podendo esse último ser impedido de participar de novos leilões judiciais, bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

DEMAIS PENALIDADES POR FALTA DE PAGAMENTO:

Deverá constar expressamente no edital a advertência prevista no parágrafo 6º, do art. 903 do CPC, que é ato atentatório a dignidade da justiça a suscitação infundada de vicio com objetivo de ensejar a desistência do arrematante e o suscitante será condenado em multa, em quantia equivalente à 20% (vinte por cento) do valor da avaliação dos bens, devida ao exequente, sem prejuízo da responsabilidade de perdas e danos.

CIENTIFICAÇÃO (art. 889, seus incisos e parágrafo único, do CPC)

Ficam desde já intimados e cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros e interessados acima informados ou não, através deste edital, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site eletrônico informado.

O Leiloeiro Público Oficial não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está conforme a resolução n. º 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e dos leilões estão disponíveis no portal www.crleiloes.com.br.

IRRETRATABILIDADE (art. 903, do CPC)

O leilão, devidamente assinado pelas partes, será considerado perfeito, acabado e irretratável. Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução do CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Provimento CSM nº 1625/2009 e demais normas aplicáveis em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Por ordem deste juízo foi expedido o presente Edital.
Esmeraldas - MG, 29 de outubro de 2026.

DR. ELISEU SILVA LEITE FONSECA
Juiz de Direito.