



EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL (LEI N.º 13.105/2015). PROCESSO: 0009922-88.2012.813.0331 - VARA ÚNICA DA COMARCA DE ITANHANDU/MG. REQUERENTE: UNIÃO FEDERAL (PFN). REQUERIDO: FAUSTO MARTUSCELLI MORAES - ME.

FERNANDO CAETANO MOREIRA FILHO, JUCEMG - 445, Leiloeiro Público Oficial, nomeado por este juízo, faz ciência aos interessados, exequentes, executados/devedores, que no processo indicado leiloará os bens discriminados, pelo maior lance, em leilão público a ser realizado por meio eletrônico.

1. DATA E HORÁRIO DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

1.1. Data/Horário: **1º leilão 02/09/2025 às 10:00 e 2º leilão 24/09/2025 a partir de 10:15**, com encerramento sequencial. Os bens que não receberem ofertas ficarão disponíveis para repasse e recebimento de lances, através da plataforma www.mgl.com.br.

1.2. No primeiro leilão os bens não poderão ser vendidos por valor inferior ao da avaliação. Caso o bem não seja arrematado em 1º leilão por valor igual ou superior ao valor da avaliação, será realizado 2º leilão, nas datas indicadas nos itens 1.1 ou 1.3, com desconto nos valores descritos no item 2.

1.3. O leilão será realizado na data acima mencionada. Não havendo licitantes, ficam designados novos leilões para as seguintes datas: 1º leilão 02/10/2025 às 10:00 e 2º leilão 23/10/2025 às 10:15, 1º leilão 03/11/2025 às 10:00 e 2º leilão 24/11/2025 às 10:15.

1.4. Caso não haja expediente forense nas datas indicadas nos itens 1.1 e 1.3, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local.

2. DESCRIÇÃO E VALOR DO BEM:

1) Bem(ns): Lote com 300,00m² no Bairro Nossa Senhora de Fátima. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um lote de terreno urbano de nº 01, com a área de 300,00m², sem benfeitorias, situado com frente para a Rua Manoel Carneiro, Bairro Nossa Senhora de Fátima, município de Itanhandu/MG, matrícula 13335, CRI de Itanhandu/MG. Avaliado na data de 02/07/2024 em R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais). **Lance mínimo em primeiro leilão atualizado:** R\$125.926,88 (cento e vinte e cinco mil e novecentos e vinte e seis reais e oitenta e oito centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R\$62.963,44 (sessenta e dois mil e novecentos e sessenta e três reais e quarenta e quatro centavos).

2) Bem(ns): Lote com 300,00m² no Bairro Nossa Senhora de Fátima. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um lote de terreno urbano de nº 02, com área de 300,00m², sem benfeitorias, situado com frente para a Rua Manoel Carneiro, Bairro Nossa Senhora de Fátima, município de Itanhandu/MG, matrícula 13336, CRI de Itanhandu/MG. Avaliado na data de 02/07/2024 em R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais). **Lance mínimo em primeiro leilão atualizado:** R\$125.926,88 (cento e vinte e cinco mil e novecentos e vinte e seis reais e oitenta e oito centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R\$62.963,44 (sessenta e dois mil e novecentos e sessenta e três reais e quarenta e quatro centavos).

3) Bem(ns): Lote com 600m² com um prédio de alvenaria no Bairro Nossa Senhora de Fátima. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um lote de terreno com área total de 600,00m², formados pelos lotes de nº 04 e nº 05, localizado na Rua Agnelo Ferreira da Costa, Bairro Nossa Senhora de Fátima, município de Itanhandu/MG, matrículas 14192 e 14193, CRI de Itanhandu/MG. Segundo o auto de avaliação, há edificado no terreno um prédio de alvenaria, com aproximadamente 140m² de área

construída, composto de 2 cômodos, com portas e janelas de metal, forro de laje e piso de concreto. Avaliado na data de 02/07/2024 em R\$268.000,00 (duzentos e sessenta e oito mil reais). **Lance mínimo em primeiro leilão atualizado:** R\$281.236,71 (duzentos e oitenta e um mil e duzentos e trinta e seis reais e setenta e um centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R\$140.618,35 (cento e quarenta mil e seiscentos e dezoito reais e trinta e cinco centavos).

4) Bem(ns): Casa com 2 quartos e garagem e seu lote no bairro Nossa Senhora de Fátima. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um lote de terreno de nº 06, com área de 256,68m², situado com frente para a Rua Agnelo Ferreira da Costa, Bairro Nossa Senhora de Fátima, município de Itanhandu/MG, matrícula 14194, CRI de Itanhandu/MG. De acordo com o auto de avaliação, há no terreno uma casa de moradia de alvenaria, com mais ou menos 96,00m² de construção, com forro de laje, coberta por telhas coloniais tipo francesas, piso de pedra ardósia, constituída por dois quartos, uma sala, uma copa, uma cozinha, um banheiro, com uma pequena varanda na frente e outra nos fundos; há ainda, em separado, uma garagem, com mais ou menos 45m², coberta por estrutura metálica e com piso de concreto. Avaliada na data de 02/07/2024 em R\$173.772,00 (cento e setenta e três mil, setecentos e setenta e dois reais). **Lance mínimo em primeiro leilão atualizado:** R\$182.354,72 (cento e oitenta e dois mil e trezentos e cinquenta e quatro reais e setenta e dois centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R\$91.177,36 (noventa e um mil e cento e setenta e sete reais e trinta e seis centavos).

5) Bem(ns): Prédio comercial e seu lote no bairro Nossa Senhora de Fátima. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um lote de terreno de nº 07, com área de 374m², situado com frente para a Rua Agnelo Ferreira da Costa, Bairro Nossa Senhora de Fátima, município de Itanhandu/MG, matrícula 14195, CRI de Itanhandu/MG. De acordo com o auto de avaliação, há edificado no terreno um prédio de alvenaria, com 553,76m² de construção, com 2 pavimentos, medindo 276,88m² cada, em ótimo estado de conservação, com forro de laje, coberto por estrutura metálica, padrão de construção e acabamento tipo médio/alto. O pavimento inferior é constituído por quatro lojas, uma lanchonete, showroom da loja quatro, dois banheiros, varanda e garagem, piso frio tipo porcelanato; o pavimento superior é constituído por uma área grande, destinada a academia e uma varanda na frente, com piso de porcelanato, portas e janelas de metais e envidraçadas. Avaliado na data de 02/07/2024 em R\$980.240,00 (novecentos e oitenta mil, duzentos e quarenta reais). **Lance mínimo em primeiro leilão atualizado:** R\$1.028.654,74 (um milhão e vinte e oito mil e seiscentos e cinquenta e quatro reais e setenta e quatro centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R\$514.327,37 (quinhentos e quatorze mil e trezentos e vinte e sete reais e trinta e sete centavos).

3. ÔNUS:

3.1. Matrícula 13335: Penhora autos nº 0091397-71.2009.813.0331 – AV1. Penhora autos nº 0009922-88.2012.813.0331 – AV2. Penhora autos nº 0018917-27.2011.813.0331 – AV3. Indisponibilidade autos nº 00108707720165030053 – AV5. Indisponibilidade autos nº 00119836620165030053 – AV6. Indisponibilidade autos nº 0011372-50.2015.503.0053 – AV7.

3.2. Matrícula 13336: Penhora autos nº 0091397-71.2009.813.0331 – AV1. Penhora autos nº 0009922-88.2012.813.0331 – AV2. Indisponibilidade autos nº 00108707720165030053 – AV4. Indisponibilidade autos nº 00119836620165030053 – AV5. Indisponibilidade autos nº 0011372-50.2015.503.0053 – AV6.

3.3. Matrícula 14192: Penhora autos nº 0091397-71.2009.813.0331 – AV1. Penhora autos nº 0009922-88.2012.813.0331 – AV2. Penhora autos nº 0008943-24.2015.813.0331 – AV3. Indisponibilidade autos nº 00108707720165030053 – AV5. Indisponibilidade autos nº 00119836620165030053 – AV6. Indisponibilidade autos nº 0011372-50.2015.503.0053 – AV7.

3.4. Matrícula 14193: Penhora autos nº 0091397-71.2009.813.0331 – AV1. Penhora autos nº

0009922-88.2012.813.0331 – AV2. Indisponibilidade autos nº 00108707720165030053 – AV4. Indisponibilidade autos nº 00119836620165030053 – AV5. Indisponibilidade autos nº 0011372-50.2015.503.0053 – AV6.

3.5. Matrícula 14194: Penhora autos nº 0091397-71.2009.813.0331 – AV1. Penhora autos nº 0009922-88.2012.813.0331 – AV2. Indisponibilidade autos nº 00108707720165030053 – AV4. Indisponibilidade autos nº 00119836620165030053 – AV5. Indisponibilidade autos nº 0011372-50.2015.503.0053 – AV6.

3.6. Matrícula 14195: Penhora autos nº 0091397-71.2009.813.0331 – AV1. Penhora autos nº 0009922-88.2012.813.0331 – AV2. Penhora autos nº 0015620-41.2013.813.0331 – AV3. Penhora autos nº 0092320-97.2009.813.0331 – AV4. Indisponibilidade autos nº 00108707720165030053 – AV6. Indisponibilidade autos nº 00119836620165030053 – AV7. Indisponibilidade autos nº 0011372-50.2015.503.0053 – AV8. Penhora autos nº 0012779-20.2006.813.0331 – AV10.

3.7. Eventuais débitos de IPTU poderão ser sub-rogados no preço da arrematação conforme Art. 130 do CTN – Lei 5172/66. As dívidas condominiais possuem caráter *propter rem*.

3.8. Compete ao arrematante diligenciar pela regularização do bem junto aos órgãos responsáveis por tais ônus.

4. ENDEREÇO DE VISITAÇÃO:

4.1. A visitação dos bens deverá ocorrer antes do leilão no endereço descrito no item 2. As fotos divulgadas no site são ilustrativas. Toda e qualquer decisão de compra não deve se basear nas fotos divulgadas, mas sim, na realização de visita presencial ao bem.

5. FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

5.1. Será considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o lance mínimo.

5.2. **LANCE À VISTA:** A arrematação à vista deverá ser paga por meio de guia judicial, no prazo de 24 horas, contadas da data do leilão. Alternativamente será considerado lance a vista, o pagamento por meio de depósito judicial de 25% do valor da arrematação em 24 horas e os 75% restante no prazo de 15 dias, sujeito a caução a critério do juiz competente.

5.3. **LANCE PARCELADO:** O lance parcelado deve ser feito no momento da oferta no próprio site. A entrada de 25% da arrematação parcelada deverá ser paga por meio de guia de depósito judicial no prazo de 24 horas e o valor remanescente em até 30 (trinta) parcelas, vencíveis a cada 30 dias a partir da data da arrematação (art. 895, §1º da Lei 13.105/2015).

5.4. As parcelas serão atualizadas, mensalmente, desde a data da arrematação, conforme indexador de correção monetária. O pagamento das parcelas não está condicionado à homologação da arrematação, posse e/ou entrega do bem. Caso haja determinação judicial, o imóvel ficará garantido por hipoteca até o pagamento integral e, em caso de bens móveis, sujeito à caução.

5.5. O arrematante deverá em até 24 horas enviar os comprovantes para o leiloeiro, pelo e-mail faturamento@mgl.com.br ou WhatsApp (37) 99867-2517 para serem juntados ao processo.

6. INADIMPLÊNCIA:

6.1. O arrematante deverá cumprir os prazos e condições do item 5. Caso o arrematante não honre com o valor do lance no prazo e condições previstas, o lance será considerado inválido, ficando o arrematante sujeito às penalidades previstas em lei e edital.

6.2. No caso de inadimplência serão chamados sucessivamente os demais ofertantes, em ordem decrescente de lances.

6.3. Em caso de inadimplência ou desistência, caberá ao arrematante a multa de 20% (vinte por cento) sobre o lance ofertado, em favor da execução, e 5% (cinco por cento) sobre o lance ofertado

a título de comissão do leiloeiro.

6.4. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, conforme o art. 895 e seus parágrafos da Lei 13.105/2015.

6.5. A comissão do leiloeiro será devida integralmente, mesmo no caso de inadimplemento, conforme jurisprudência consolidada e o disposto neste edital.

7. LANCES PELA INTERNET:

7.1. O interessado deverá efetuar cadastro no site, previamente ao leilão, e se habilitar para participação conforme as diretrizes solicitadas.

7.2. No ato do cadastramento, o usuário do site concorda com os termos de uso da plataforma, não podendo posteriormente alegar desconhecimento. A simples participação no leilão implica a declaração tácita de pleno conhecimento e aceitação das condições estipuladas no presente edital.

7.3. A assinatura do leiloeiro na certidão positiva suprirá a assinatura do arrematante prevista no auto de arrematação, conforme concordância anterior aos termos de uso do site.

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

7.5. 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.

7.6. 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.

7.7. Em caso de impossibilidade de participação online por quaisquer motivos, a equipe técnica estará à disposição para suporte físico no seguinte endereço: Rua Idalina Dornas, n.º 13, Bairro Universitário, Itaúna/MG, mediante agendamento através do telefone 0800 242 2218.

7.8. Após registrado o lance, em nenhuma hipótese será permitida a exclusão. Os lances ofertados no Leilão serão irrevogáveis e irretiráveis.

7.9. Poderá o Leiloeiro Oficial alterar a ordem dos lotes leiloados, não ficando sujeita a sequência contida no Edital.

8. TAXA DE LEILÃO: Em caso de arrematação, 5,00 % sobre o valor da arrematação, bem como taxa administrativa no valor de R\$ R\$276,00 (duzentos e setenta e seis reais), a serem pagas pelo arrematante. Em caso de adjudicação, 2% sobre o valor atualizado da avaliação, a ser paga pelo adjudicante. Em caso de remissão ou acordo, 2% sobre o valor atualizado da avaliação, a ser pago pelo executado. Na hipótese do bem ser arrematado, pelo exequente, será devida a comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação. A comissão deverá ser integralmente paga no ato da arrematação, adjudicação, remissão ou acordo, mediante depósito em conta do leiloeiro, *pix* ou boleto bancário.

9. INFORMAÇÕES: Através da plataforma eletrônica www.mgl.com.br, pelo e-mail atendimento@mgl.com.br, pelo telefone e WhatsApp 0800 242 2218.

CONDIÇÕES GERAIS: Estão sujeitos à análise do juízo a homologação do lance, bem como a posterior expedição da carta de arrematação, da ordem de entrega e/ou do mandado de imissão na posse. Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia, não incidindo o Código de Defesa do Consumidor sobre a alienação efetivada. 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/ordem de entrega. 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.

Ficam, desde já, intimadas as partes, os coproprietários, os interessados e, principalmente, os executados, credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem. Requerente: UNIÃO FEDERAL (PFN). Advogado do autor: AMADOR GILBERTO CASSIANO, Procuradoria da Fazenda Nacional (PFN). Requerido: FAUSTO MARTUSCELLI MORAES - ME. Advogado do réu: GUSTAVO LEVENHAGEN MOURA. O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site www.mgl.com.br, conforme o disposto no art. 887, § 2º, do CPC. Caso o exequente e/ou executado não sejam notificados, cientificados e/ou intimados, por qualquer razão, das datas dos leilões, valerá o presente como edital de intimação de leilão conforme art. 889 § único do CPC. O Leiloeiro Público Oficial não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, auxiliar do juízo. Ficando eximido de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos ocultos que possam existir, relativamente aos bens alienados, 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.

16 de julho de 2025.

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL