



17/11/2025

Número: **0205919-21.2002.8.13.0699**

Classe: **[CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Ubá**

Última distribuição : **27/12/2002**

Valor da causa: **R\$ 491.900,00**

Processo referência: **0205919-21.2002.8.13.0699**

Assuntos: **Anticrese**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
MARIA LUCIA CANDIAN (REQUERENTE)	
	WILIAN JOSE CAMPOS DA CRUZ (ADVOGADO) WILLIAM CARVALHO CAMPOS DA CRUZ (ADVOGADO)
MARCOS ANTONIO BIANCHI (REQUERENTE)	
	WILLIAM CARVALHO CAMPOS DA CRUZ (ADVOGADO)
LUIZ GONZAGA PERON (REQUERIDO(A))	
FLAVIA PAZINI PERON (REQUERIDO(A))	VIVIANE FERNANDES MACHADO COELHO (ADVOGADO) FABRICIO FERNANDES DE OLIVEIRA (ADVOGADO) FELIPE AUGUSTO DOS SANTOS (ADVOGADO)
ALESSANDRA PAZINI PERON (REQUERIDO(A))	VIVIANE FERNANDES MACHADO COELHO (ADVOGADO) FABRICIO FERNANDES DE OLIVEIRA (ADVOGADO) FELIPE AUGUSTO DOS SANTOS (ADVOGADO)
LUIZ CLAUDIO PERON (REQUERIDO(A))	VIVIANE FERNANDES MACHADO COELHO (ADVOGADO) FABRICIO FERNANDES DE OLIVEIRA (ADVOGADO) FELIPE AUGUSTO DOS SANTOS (ADVOGADO)
MARIA APARECIDA PAZINI PERON (REQUERIDO(A))	VIVIANE FERNANDES MACHADO COELHO (ADVOGADO) FABRICIO FERNANDES DE OLIVEIRA (ADVOGADO) FELIPE AUGUSTO DOS SANTOS (ADVOGADO)

Outros participantes	
MARCO ANTONIO BARBOSA OLIVEIRA JUNIOR (LEILOEIRO(A))	
Ministério Público - MPMG (FISCAL DA LEI)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10582575715	17/11/2025 15:23	Edital - Imovel - Parcelamento - 11.02 e 25.02.2026	Edital

EDITAL DE LEILÃO. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – 1^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE UBÁ/MG. NÚMERO DO PROCESSO CNJ: 0205919-21.2002.8.13.0699. EXEQUENTE: MARIA LUCIA CANDIAN E OUTROS. EXECUTADO: FLAVIA PAZINI PERON E OUTROS. O leilão ocorrerá na modalidade exclusivamente eletrônica, podendo ser transmitido ao vivo, e será realizado no site do leiloeiro: www.marcoantonioleiloeiro.com.br, onde foi publicado o presente Edital (art. 887 §2º do CPC); Demais informações estão disponíveis no referido site ou pelos telefones (31) 3024-4451 e (31) 98977-8881.

DATA DO LEILÃO: 1º LEILÃO: início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia **11/02/2026** a partir das 10:00 horas. Se não for arrematado no período do 1^a leilão, imediatamente inicia-se o período do 2^a leilão. 2º LEILÃO: no dia **25/02/2026** a partir das 10:00 horas inicia o fechamento do 2º leilão.

LANCE MÍNIMO: No 1º e 2º leilão, serão aceitos lances a partir do valor de avaliação do bem. OBS: Nos termos do art. 843 do CPC, 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).

DESCRIÇÃO DO BEM: Casa de morada, localizada na Rua Sebastião Lisboa de Andrade, 22, Centro, Ubá/MG (final da Rua Doutor Ângelo Barleta, em frente a Praça Gladstone Faria Alvin/pracinha Lápis de Cor), taqueada, de laje, com varanda ao lado, 2 janelas de frente, um portão de ferro, também na frente e seu respectivo terreno medindo 22,00 metros de frente por 40,00 metros de fundos, num total de 880,00 m², confrontando por um lado com Renato Balbi, por outro lado e fundos com Orlando Amaro Pereira e pela frente com a dita via pública. Conforme auto de reavaliação a casa de morada possui 4 quartos, 1 sala, 1 copa, 1 cozinha, 1 banheiro social e 1 garagem, e do lado de fora, no quintal possui 2 tanques para lavar roupa e 1 quartinho. Casa encontra-se em péssimo estado de uso e conservação, apresentando rachaduras e o teto visivelmente cheio de infiltração. Imóvel possui uma área plana, na altura da rua, onde está edificada a casa e mais aos fundos, existe um declive (barranco), e o restante do imóvel está acima, em uma área verde onde existem diversas árvores. Aproximadamente 400 m² estão situados na área plana e o restante está na área em declive. Avaliado em janeiro/2023 por R\$ 1.122.000,00, atualizado com índice de 1,1258263 extraído da tabela da CGJ/TJMG do mês de outubro/2025 conforme determinado no despacho de id 10397800904.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 1.263.177,10 (um milhão e duzentos e sessenta e três mil e cento e setenta e sete reais e dez centavos).

ÔNUS: Ajuizamento de Execução destes autos (Av-6).

MATRÍCULA: 6.152 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ubá/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 17/11/2025.** **OBSERVAÇÃO:** O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após essa data.

FORMA DE PAGAMENTO: O leilão será aberto para pagamento à vista e parcelado. Caso no decorrer do leilão seja recebida oferta para pagamento à vista, esta prevalecerá (art. 895, § 7º, do CPC) e o sistema automaticamente não receberá mais oferta parcelada.



- a)** Na hipótese de oferta parcelada a entrada deverá ser obrigatoriamente de no mínimo 25%, e o restante em até no máximo 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data de arrematação e corrigidas pelo INPC.
- b)** O lance à vista não poderá ser convertido em proposta de parcelamento. Caso o arrematante o faça por sua conta e risco no ato do pagamento, perderá em favor do Leiloeiro o valor pago a título de comissão se a arrematação não for homologada ou posteriormente anulada/invalidada;
- c)** Na arrematação à vista, o valor integral deverá ser pago **impreterivelmente nas 24 (vinte e quatro) horas subsequentes ao leilão**, mediante guia judicial que será encaminhada ao arrematante, por meio do e-mail indicado no ato do cadastro e o comprovante deverá ser encaminhado ao Leiloeiro no e-mail juridico@marcoantonioleiloeiro.com.br, **na mesma data, até às 18h00min, sob pena das responsabilizações cíveis e criminais cabíveis**;
- d)** Na arrematação parcelada, o valor da entrada deverá ser pago **impreterivelmente nas 24 (vinte e quatro) horas subsequentes ao leilão**, mediante guia judicial que será encaminhada ao arrematante, por meio do e-mail indicado no ato do cadastro e o comprovante deverá ser encaminhado ao Leiloeiro no e-mail juridico@marcoantonioleiloeiro.com.br, **na mesma data, até às 18h00min, sob pena das responsabilizações cíveis e criminais cabíveis**;
- e)** Na hipótese arrematação parcelada, caberá ao arrematante a atualização do valor e emissão das guias de depósito judicial referente às parcelas, assim como a comprovação mensal da quitação nos autos;
- f)** No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC). O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, podendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, §5º do CPC).
- g)** A venda na modalidade parcelada será garantida por hipoteca judicial gravada sobre o próprio imóvel até a quitação;
- h)** Ficará a cargo do arrematante, quando intimado pelo(a) Magistrado(a) a fazê-lo, o pagamento das custas para expedição da Carta de Arrematação e Mandado de Imissão na Posse.
- i)** A oferta de lances no portal via rede mundial de computadores implica na concessão de autorização expressa do ofertante vencedor ao Leiloeiro para que assina o Auto de Arrematação em seu nome nos termos do art. 25 da Portaria Conjunta Nº 772/PR/2018 TJMG.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: Pelos serviços prestados, caberá ao Leiloeiro o recebimento de comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, **a ser paga pelo arrematante**.

- a)** A comissão do Leiloeiro deverá ser depositada na sua integralidade, independentemente da modalidade de arrematação (à vista ou parcelada) em conta bancária que será informada ao arrematante por meio do e-mail indicado no cadastro, **impreterivelmente até o dia subsequente à realização do**



leilão, e o comprovante deverá ser enviado ao Leiloeiro no e-mail juridico@marcoantonioleiloeiro.com.br, na mesma data, até às 18h00min;

b) Ainda, no caso de inadimplemento ou desistência da arrematação, por qualquer motivo, exceto os previstos em lei, o arrematante não terá direito à devolução da comissão do Leiloeiro. Na hipótese de não pagamento da comissão, mesmo que aproveitado o lance subsequente, 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.

CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO: Por ordem do M.M juízo, o presente leilão será regido pelo Decreto Lei 21.981/32; Resolução 236/2016 CNJ; CPC; Portaria Conjunta Nº 772/PR/2018 TJMG; CTN; e Código Penal nas seguintes condições:

1^a) O leilão será realizado pelo Leiloeiro Marco Antônio Barbosa de Oliveira Júnior, matrícula JUCEMG 565, nas datas e horário acima, podendo ser prorrogado por 00h30min. O Leiloeiro fica autorizado a alternar a sequência de lotes caso julgue necessário.

2^a) O Tribunal do Estado de Minas Gerais reserva-se o direito de incluir ou excluir bens do leilão.

3^a) Para participar do Leilão Eletrônico o interessado deverá acessar a plataforma do Leiloeiro (www.marcoantonioleiloeiro.com.br), no canto superior direito e clicar no botão “Cadastro”, e seguir os próximos passos.

4^a) Para os cadastros de Pessoas Físicas será necessário, além da informação dos dados pessoais, anexar ao sistema os seguintes documentos: RG (com data de emissão inferior a dez anos), CNH/CPF e comprovante de endereço atualizado (até 03 meses).

5^a) Para os cadastros de Pessoas Jurídicas será necessário, além da informação dos dados empresariais, anexar ao sistema os seguintes documentos: contrato social, cartão do CNPJ expedido pela Receita Federal atualizado, comprovante de endereço da empresa (até 03 meses), RG (com data de emissão inferior a dez anos) e CPF do representante legal.

6^a) Poderá o Leiloeiro requerer a apresentação de documentos complementares para a elucidação de questões a depender do caso concreto, caso julgue necessário.

7^a) A arrematação em nome de terceiros somente será permitida mediante apresentação de procuração específica para o ato, conjuntamente com os documentos discriminados nos itens 4º e 5º se pessoa física ou jurídica, respectivamente.

8^a) Uma vez aprovado o cadastro na plataforma do Leiloeiro, o usuário é responsável pela sua administração e por todas as ofertas registradas em seu *login*, estando ciente de que os lances ofertados não poderão ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, haja vista serem irrevogáveis e irretratáveis.

9^a) A oferta de lances implica no aceite do ofertante ao presente edital, não podendo alegar seu desconhecimento posteriormente.



10^a) O Leiloeiro não se responsabilizará por quaisquer ocorrências oriundas de falhas e/ou impossibilidades técnicas do dispositivo ou conexão de internet do interessado, sendo de sua inteira atribuição a checagem do funcionamento anteriormente ao leilão, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

11^a) Compete ao interessado na arrematação a verificação do estado de conservação dos bens anteriormente à oferta de lances, não podendo alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização.

12^a) As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e refletem a descrição fornecida a este Leiloeiro. Caso as benfeitorias informadas no auto de avaliação não estejam averbadas na matrícula do imóvel, caberá ao arrematante sua regularização.

13^a) Nos termos do despacho de id 10397800904 proferido pelo MM. Juiz de Direito “deverá constar do edital, também, que: 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. O arrematante arcará com os 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação”.

14^a) Deverá o fiel depositário e/ou o(a) Executado(a) do bem, permitir a visitação com horário pré-agendado, mediante pedido do interessado nos autos.

15^a) Encerrado o pregão do leilão, os bens que não receberem lances ficarão disponíveis para recebimento de ofertas até as 17h00min, podendo ser prorrogado enquanto houver disputa.

16^a) No caso de inadimplemento da arrematação, seja na modalidade à vista ou parcelada, o Leiloeiro fica autorizado a aproveitar o lance do licitante que mantiver a proposta.

17^a) Nos casos de remição da execução, acordo, cancelamento e suspensão, ocorridos após a publicação deste edital e antes da realização do leilão, será devido ao Leiloeiro, a título de resarcimento de custos e despesas operacionais, o valor correspondente a R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), nos termos do art. 7º, caput e § 7º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. O pagamento deverá ser realizado no prazo de 01 (um) dia útil, por meio de PIX, TED, DOC ou depósito bancário indicado pelo Leiloeiro.

18^a) Nos casos de parcelamento, acordo e/ou remição da dívida, formulados após o início do leilão, e antes do encerramento do pregão, o Leiloeiro será remunerado com o montante correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem, a ser pago pelo Executado na data do parcelamento, acordo ou remição, nos termos do art. 7º, caput e § 7º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

19^a) Nos casos de parcelamento, acordo e/ou remição da dívida, formulados após o recebimento de lance (alienação), o Leiloeiro será remunerado com o montante correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo Executado na data do parcelamento, acordo ou remição, nos termos do art. 7º, § 3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.



20^a) Nos casos de adjudicação requerida a partir da publicação deste edital, a remuneração do Leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor de avaliação do bem, deverá ser paga pelo adjudicante no ato, mediante depósito imediato e prévio à assinatura da respectiva carta de adjudicação, nos termos do art. 7º, caput, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

21^a) A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

21^a) Nos termos do art. 810, §3º do Provimento Conjunto TJMG/CGJ nº 93/2020: “*Os demais gravames judiciais e as averbações premonitórias constantes da matrícula do imóvel não impedem o registro da carta de arrematação ou adjudicação, mesmo quando originários de processos distintos do que deu origem à arrematação ou adjudicação, devendo o interessado formular pedido de cancelamento diretamente à autoridade que determinou o gravame ou à que expediu a Carta de Arrematação ou Adjudicação*”.

22^a) O Leiloeiro não é responsável por qualquer eventual morosidade na expedição da Carta/Auto de Arrematação e determinação de retirada de eventuais ônus, visto que é de competência exclusiva do Poder Judiciário tais atribuições, cabendo ao arrematante diligenciar para que sejam efetivadas.

23^a) Por ordem do juízo e por força de lei, caso o devedor não seja encontrado pelo Sr. Oficial de Justiça e/ou via Correios, fica pelo presente editado intimado do leilão e dos ônus que lhe serão impostos, referidos nas cláusulas 17^a a 20^a.

24^a) Ficam intimados do leilão (1^a e 2^a data, se houver), as partes e seus cônjuges se casados forem, os coproprietários, **especialmente, Sra. Maria Célia Peron Martins Lana e seu cônjuge Sr. Carlos Francisco Martins Lana; Sr. Vicente Giacomini Peron; Sra. Maria José Peron Benevenutti e seu cônjuge Sr. Pedro Antônio Benevenutti Filho; Sr. Miguel Wilson Peron; Sr. Pedro Antônio Peron e sua cônjuge Sra. Margarethe Ferreira de Alvarenga Peron; Sr. Sérgio José Peron; Sr. Fábio Peron Carballo; Sr. Flávio Peron Carballo e sua cônjuge Sra. Joice Sonia de Oliveira Tavares; Sra. Deborah de Cássia Ribeiro Peron; Sr. Gláucio Peron de Figueiredo; Sra. Valquíria Peron de Figueiredo; Sra. Waleska Peron de Figueiredo;** credores hipotecários ou fiduciários e credores com penhoras averbadas, inclusive os que estiverem em local incerto e não sabido.

25^a) A Nota de Arrematação será expedida pelo Leiloeiro após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

26^a) Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidade previstas em lei, serão aceitas desistências dos arrematantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas e condições deste Edital para eximir-se das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do artigo 358 do Código Penal Brasileiro, onde está previsto que: “*Todo aquele que impedir, afastar ou tentar afastar concorrentes ou licitantes por meios ilícitos, violência ou oferecimento de vantagens, e, ainda, perturbar, fraudar ou tentar fraudar, a venda em hasta pública ou arrematação judicial, estará inciso nas penas que variam de dois meses a dois anos de detenção e/ou multa*”. Por ordem deste Juízo, foi expedido o presente Edital em **17/11/2025**.

