TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – TJMG

2ª Vara Cível, da Infância e da Juventude e Juizado Especial Criminal da Comarca de Igarapé – Minas Gerais.

Rua Manoel Franco Amaral, 450, Cidade Jardim, Igarapé - MG - CEP: 32.900-000

EDITAL DE LEILÃO/PRAÇA E INTIMAÇÃO

Pelo presente, faz ciência aos interessados, que será levada a **PRAÇA/LEILÃO**, na modalidade ***on-line*/eletrônico, para alienação e arrematação dos direitos aquisitivos do imóvel** nos autos da ação abaixo relacionada nas seguintes condições:

PROCESSO Nº: 5001106-15.2018.8.13.0301

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

ASSUNTO: [Espécies de Títulos de Crédito]

AUTOR: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MIRANTE CPF: 21.802.652/0001-10

RÉU: FERNANDO CESAR QUEIROGA CPF: 813.452.086-34

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL: Rafael Araújo Gomes, JUCEMG Nº 941/2013, contato direto 34-99116-3933, e-mail rafaelleiloeiro@gmail.com.

LOCAL DO LEILÃO: Somente Online pelo Site www.rafaelleiloeiro.com.br, para efetuar lances o proponente deve se cadastrar previamente (antes da data do leilão), acessando a plataforma, preenchendo o formulário e anexando documentos conforme cadastro.

PRIMEIRA PRAÇA/LEILÃO: Dia **25/11/2026, às 15:00 horas** (horário de Brasília-DF), para pagamento **à vista ou parcelado,** por preço igual ou superior ao da avaliação. Parcelado pelo valor igual ou superior ao da avaliação. Não havendo arrematação prosseguirá para segunda praça/leilão. Valor inicial em primeiro leilão **R$ 220.000,00** (**duzentos e vinte mil reais**).

SEGUNDA PRAÇA/LEILÃO/ENCERRAMENTO: Dia **02/12/2026 às 15:00 horas** (horário de Brasília-DF), para pagamento **à vista ou parcelado,** não será aceito lance que ofereça preço vil. Será aceito lance a quem maior lance oferecer, desde que não seja inferior a **75% da avaliação**. Valor inicial em segundo leilão **R$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais).**

BEM IMÓVEL: Conforme extraído da Matrícula nº 5693 do CRI da Comarca de Igarapé/MG, a descrição do imóvel, "Lote nº 03 (três) Quadra nº 21 (vinte e um) Bairro RESIDENCIAL FAZENDA MIRANTE, zona urbana de Igarapé, com área de 1.048,60m² e as seguintes confrontações: frente para a Rua 09, lado direito com o lote 04, lado esquerdo com lote 02 e fundos com terrenos de Dolores Antonio Medeiros...". Constatado pelo Oficial de Justiça avaliador, que o imóvel possui uma edificação de alvenaria de aproximadamente 50m². Localizado na Rua Tumbérgias, n°: 49, contra esquina com Rua Flor de Liz,

Condomínio Residencial Vivendas da Serra, zona rural desta cidade e comarca de Igarapé/MG.

AVALIAÇÃO EM 22/09/2025, no valor de R$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais). Se necessário, o valor da avaliação será atualizado pela tabela CJMG/TJMG.

ÔNUS: Nos termos da matrícula do imóvel nº 5693 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Igarapé/MG, consta averbação de penhora dos direitos aquisitivos sob o registro AV-5. Com relação a outros débitos, como, por exemplo, IPTU/DEPARTAMENTO DE ÁGUA E ESGOTO e outros impostos municipais, estaduais e federais, até o presente momento não foram localizados, no entanto, poderá haver atualização até a data de encerramento do leilão.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Havendo arrematação, a comissão devida será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, a ser custeada pelo arrematante. Ficam intimadas as partes de que, havendo acordo/adjudicação/remição/transação entre as partes após as providências tomadas pelo leiloeiro oficial nomeado pelo juízo, a ele será devida a taxa de leilão de 2% (dois por cento) sobre o valor de avaliação do bem, a ser custeado pela parte que der causa.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: **À vista** do valor do lance. O arrematante, em até 24hrs da arrematação, deverá efetuar mediante depósito judicial ou por meio eletrônico, o pagamento da integralidade do valor do lance. **Parcelado** Art.895 CPC; caso haja interesse em adquirir o bem penhorado em prestações, o arrematante deverá apresentar, por escrito (enviar para o e-mail rafaelleiloeiro@gmail.com), até o início do primeiro leilão proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, e até o início do segundo leilão por valor não inferior a 75% da avaliação. A proposta deverá conter, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de, pelo menos, vinte e cinto por cento (25%) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, o índice de correção, garantido por caução idônea quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem quando se tratar de imóveis. Se necessário, será atualizada à avaliação no ato da arrematação conforme índices do CJMG.

CONDIÇÕES GERAIS: Se não houver expediente forense nas datas designadas, o leilão realizarse-á no primeiro dia útil subsequente. Quem pretender arrematar ditos bens deverá cadastrar-se previamente na plataforma do leiloeiro www.rafaelleiloeiro.com.br, com antecedência mínima de 24 horas do dia e das horas mencionadas, confirmarem os lances e recolher a quantia respectiva ao arremate no prazo estabelecido em edital, para fins de lavratura do termo próprio. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos da arrematação e transferência do bem junto aos órgãos competentes, inclusive arcar com todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem. Art. 130 CTN; "Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço". Conforme o Art. 908 § 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. O imóvel será alienado no estado em que se encontra, com todas as averbações e registros na matrícula cabendo ao arrematante adotar as medidas judiciais

cabíveis para a baixa das constrições, nos termos da legislação vigente e da ordem de preferência legal.

INTIMAÇÃO: Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) Executado(s) e seu(s) cônjuge(s) se casado(s) for (em) ou através de seus procuradores, representantes, advogados, bem como os eventuais: terceiros interessados, depositários, coproprietários, proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015, e de que. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidos no §1º do art. 903 do CPC será de 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação; CPC Art. 903 § 6º Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem. E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta Cidade e Comarca de Igarapé Estado de Minas Gerais.

Igarapé/MG, 22 de Outubro de 2026.

LUIS HENRIQUE GUIMARÃES DE OLIVEIRA
JUÍZ DE DIREITO