

## **TJMG - 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POÇOS DE CALDAS-MG.**

Rua Pernambuco, 707, - até 614/615, Centro, Poços De Caldas - MG - CEP: 37701-021

### **EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

Pelo presente, faz ciência aos interessados e intimam as partes, que será levada a PRAÇA/LEILÃO, na modalidade on-line/eletrônico, o bem imóvel penhorado nas seguintes condições:

**PROCESSO Nº:** 5001029-97.2019.8.13.0518

**CLASSE:** [CÍVEL] EXECUÇÃO FISCAL (1116)

**ASSUNTO:** [CNPJ/Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas]

**AUTOR:** MUNICÍPIO DE POÇOS DE CALDAS CPF: 18.629.840/0001-83

**RÉU:** FLAMA IMOVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA - ME CPF: 23.656.853/0001-81 e outros

**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](http://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.

**BEM IMÓVEL:** Conforme extraído da Matrícula nº 33.591 do CRI de Poços de Caldas/MG; “Área de terras urbanas situadas no lugar denominado “Campos de José Pauline”, atualmente denominado “Loteamento Jardim Contorno”, com área total e aproximada de 25.664,25 metros quadrados, tendo as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no marco de concreto de nº01 plantado na lateral da Rua 14 em divisa com o Loteamento acima referido e propriedade de Terraplana Limitada, até encontrar o marco de concreto de nº 02; daí volve-se a esquerda e segue em linha sinuosa por uma distância de 248 metros em divisa com Chua tes e córrego, até encontrar o marco de concreto de nº 03; daí volve-se a esquerda em linha sinuosa por uma distância de 172,00 metros, confrontando por valo e Chua Tes, ate encontrar o marco de Concreto de nº 04; daí volve-se ainda a esquerda e segue em linha reta numa distância de 372,00 metros em divisa com a Rua 14, do Loteamento Jardim do Contorno, ate encontrar o marco de Concreto de nº 01, onde teve início e finda a presente descrição”. 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.

**AVALIAÇÃO:** Em 06/08/2025, **R\$ 900.000,00** (novecentos mil reais). Se necessário, o valor será atualizado conforme índices do CJMG na data de arrematação.

**PRIMEIRA PRAÇA/LEILÃO:** Dia 24 de Fevereiro de 2026 às 15:00 horas, (horário de Brasília-DF), para pagamento à vista ou parcelado, por valor não inferior ao da avaliação. Avaliado em **R\$ 900.000,00** (novecentos mil reais). Se necessário, será atualizada à avaliação no ato da arrematação conforme índices do CJMG

**SEGUNDA PRAÇA/LEILÃO:** Dia 03 de Março de 2026, às 15:00 horas, (horário de Brasília-DF), para pagamento à vista ou parcelado, por 60% da avaliação atualizada, o valor de **R\$ 540.000,00** (quinhentos e quarenta mil reais). Se necessário, será atualizada à avaliação no ato da arrematação conforme índices do CJMG.

**Sobre direito de preferência** – lances à vista sempre terão preferência ao parcelado, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

**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 ao 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 50% da avaliação. A proposta deverá conter, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco 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.

**ATRASSO NO PAGAMENTO DA PARCELA:** No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

**ÔNUS:** Com relação a débitos municipais, foram encontrados em pesquisa no portal da Prefeitura de Poços de Caldas-MG débitos de IPTU e TAXA DE COLETA no valor de R\$ 11.422,00 em pesquisa no dia 10/09/2025, no entanto, poderá haver atualização até a data de encerramento do leilão. Há apontamentos na matrícula do imóvel nº 33.591, **Conforme R-8** da matrícula nº 33.591, em 27/05/2024, foi registrada PENHORA sobre o imóvel, decorrente de Execução Fiscal movida pelo MUNICÍPIO DE POÇOS DE CALDAS – CNPJ nº 18.629.840/0001-83, nos autos nº 5001029-97.2019.8.13.0518, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Poços de Caldas/MG, figurando como executados EDUARDO BIANCHI JUNQUEIRA SANTOS, FLAMA IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA. e FERNANDA BIANCHI JUNQUEIRA SANTOS, permanecendo a executada como depositária do bem. **Conforme R-9** da matrícula nº 33.591, em 05/07/2024, foi registrada nova PENHORA sobre o imóvel, oriunda de Execução Fiscal promovida pelo MUNICÍPIO DE POÇOS DE CALDAS, autos nº 0167058-04.2014.8.13.0518, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Poços de Caldas/MG, em face de FLAMA IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA. – ME, permanecendo a própria executada como fiel depositária do imóvel. **Conforme AV-10** da matrícula nº 33.591, protocolada sob nº 375247, em 02/12/2025, nos termos do art. 2º-A, §7º, da Lei nº 14.632/2023, foi averbada INDISPONIBILIDADE sobre o imóvel, em nome de FLAMA IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA. – CNPJ nº 23.656.853/0001-81, por força de ordem de indisponibilidade cadastrada na CNIB, conforme dados constantes do respectivo protocolo e processo judicial indicados na averbação.

Débitos pendentes que recaiam sobre o bem decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o Artigo 130 parágrafo único do Código Tributário Nacional ficam sub-rogados no preço da arrematação. 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 penhoras e restrições registradas na matrícula, inclusive indisponibilidade, cabendo ao arrematante adotar as medidas judiciais cabíveis para a baixa das constrições, nos termos da legislação vigente e da ordem de preferência legal.

**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.

**CONDIÇÕES GERAIS:** Se não houver expediente forense nas datas designadas, o leilão realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente. Quem pretender arrematar ditos bens deverá cadastrar-se previamente na plataforma do leiloeiro [www.rafaelleiloeiro.com.br](http://www.rafaelleiloeiro.com.br), com antecedência mínima de 24 horas do dia e da hora 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”.

**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 Poços de Caldas, Estado de Minas Gerais.

Poços de Caldas-MG, 05 de Fevereiro de 2026.

ALESSANDRA BITTENCOURT DOS SANTOS DEPPNER  
JUÍZA DE DIREITO