

**EDITAL DE LEILÃO DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL
VARA ÚNICA DA COMARCA DE BRAZÓPOLIS/MG**

PROCESSO Nº: 5001705-61.2025.8.13.0089

EXEQUENTES: LUIZA CRISTINA GUIMARÃES VERGUEIRO E OUTROS

EXECUTADOS: RÚBIA MARA GRILO GUIMARÃES SILVEIRA E OUTROS

LEILÃO NA MODALIDADE EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICA

A Leiloeira Pública Oficial SANDRA DE FÁTIMA SANTOS, inscrita na JUCEMG sob o nº 1061, devidamente nomeada pelo MM. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Brazópolis/MG, faz saber aos interessados e, especialmente, às partes, coproprietários, cônjuges, credores e demais pessoas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, que promoverá a alienação judicial do bem objeto dos autos em epígrafe, na modalidade exclusivamente eletrônica, por meio da plataforma www.sandrasantosleiloes.com.br, observadas as condições constantes neste edital, as determinações judiciais e a legislação aplicável.

1º LEILÃO: início a partir da inserção do presente Edital no site oficial da Leiloeira, com encerramento no dia 20/10/2026, às 10h40min.

2º LEILÃO: no dia 20/10/2026, às 11h00min, inicia-se o encerramento do segundo leilão.

LANCE MÍNIMO: No 1º leilão será aceito o maior lance, com valor igual ao da avaliação do bem. No 2º leilão serão aceitos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão judicial.

Se não houver expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e pela mesma plataforma.

Não havendo arrematantes, ficam desde já designados novos leilões para as seguintes datas:

1º leilão: 17/11/2026, às 10h40min, e 2º leilão: 17/11/2026, às 11h00min;

1º leilão: 15/12/2026, às 10h40min, e 2º leilão: 15/12/2026, às 11h00min;

1º leilão: 26/01/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 26/01/2027, às 11h00min;

1º leilão: 23/02/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 23/02/2027, às 11h00min;

1º leilão: 23/03/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 23/03/2027, às 11h00min;

1º leilão: 27/04/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 27/04/2027, às 11h00min;

Todos os leilões serão realizados exclusivamente por meio da plataforma eletrônica www.sandrasantosleiloes.com.br.

DESCRIÇÃO DO BEM:

LOTE 01: IMÓVEL objeto da matrícula nº 1.991, aberta em 14/04/1986, do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Brazópolis/MG. Um lote de terreno medindo 1.201,46 m² (mil duzentos e um metros e quarenta e seis centímetros quadrados), situado à Rua Antônio Carneiro, em Piranguinho/MG, contendo uma casa de morada e mais um cômodo de armazém sob o nº 30, com as seguintes confrontações/divisas constantes da matrícula: pela frente, com a Rua Antônio Carneiro; de um lado, com Maurício Gomes da Rocha e Luiz Francisco Renó Neto; nos fundos, com a Rua Adelmo Pereira Guimarães; e, do outro lado, com Luiz Pereira, Sebastião Pereira Machado e Mário Braga.

BENFEITORIAS/ÁREA CONSTRUÍDA: Consta da AV-13-1991, de 10/02/2014, a inclusão da área de edificação de 289,60 m² (duzentos e oitenta e nove metros e sessenta centímetros quadrados), referente à edificação do prédio comercial e residencial situado na Rua Antônio Carneiro, nº 30, Piranguinho/MG.

SITUAÇÃO REGISTRAL: Imóvel em condomínio; a alienação judicial decorre de sentença de extinção de condomínio, na forma determinada nos autos.

REGISTROS E AVERBAÇÕES RELEVANTES: R-1 a R-9: partilhas; R-10 a R-12: permutas de frações ideais; AV-13: área edificada; R-20: formal de partilha; AV-21, AV-25 e AV-28: pactos antenupciais/regimes de bens; além de averbações de estado civil e identificação dos coproprietários.

AVALIAÇÃO: R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais).

LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais).

LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO (50% DA AVALIAÇÃO): R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais).

VISITAÇÃO: O imóvel poderá ser visitado no próprio local onde se encontra, mediante prévio agendamento com a Leiloeira Oficial, pelo telefone/WhatsApp (32) 98809-4182 ou pelo e-mail sandrasantosleiloeira@gmail.com.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

Será considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o lance mínimo fixado neste edital, independentemente da modalidade de pagamento escolhida pelo arrematante.

a) **PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento da arrematação poderá ser efetuado: (i) integralmente, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, mediante depósito judicial; ou (ii) no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, hipótese em que o arrematante deverá recolher, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, a título de caução, o equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, mediante depósito judicial, devendo o saldo remanescente correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) ser integralmente quitado até o término do prazo de 15 (quinze) dias úteis, também mediante depósito judicial.

Na hipótese de opção pelo pagamento no prazo de 15 (quinze) dias úteis, o não recolhimento do saldo remanescente implicará a perda integral da caução em favor do exequente, conforme determinado pelo Juízo.

b) **PAGAMENTO PARCELADO:** Nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, o interessado poderá apresentar proposta para pagamento parcelado, com oferta de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor à vista e o restante em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio imóvel. No primeiro leilão, a proposta não poderá ser inferior ao valor da avaliação e, no segundo leilão, não poderá ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

A proposta deverá indicar prazo, modalidade, indexador de correção monetária e demais condições de pagamento. A apresentação de proposta parcelada não suspenderá o leilão, e a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas parceladas.

Na hipótese de inadimplemento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela vencida com as parcelas vincendas, nos termos do art. 895, § 4º, do Código de Processo Civil, sem prejuízo das demais consequências legais.

LANCES PELA INTERNET:

Os interessados em participar do leilão eletrônico poderão ofertar lances exclusivamente por meio da plataforma eletrônica www.sandrasantosleiloes.com.br, devendo, previamente, realizar o cadastro no referido sítio eletrônico e observar integralmente as condições de uso, regras de participação, habilitação e funcionamento do sistema.

O cadastramento, a habilitação e a oferta de lances importam na plena aceitação de todas as condições estabelecidas neste edital, bem como das normas constantes da plataforma eletrônica, não podendo o interessado, posteriormente, alegar desconhecimento de quaisquer de suas disposições.

TAXA DE LEILÃO:

Em caso de arrematação, será devida à Leiloeira Oficial comissão correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, de responsabilidade do arrematante, ainda que o próprio credor seja o adquirente. Na hipótese de apresentação de proposta para aquisição parcelada, será igualmente devida comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta, a ser suportada pelo proponente.

Será ainda devida à Leiloeira Oficial remuneração correspondente a 2% (dois por cento) do valor da avaliação do bem, de responsabilidade do exequente, na hipótese de extinção do processo por adjudicação tardia, remição ou transação entre as partes, conforme determinado na decisão judicial.

INFORMAÇÕES: Quaisquer esclarecimentos poderão ser obtidos com a Leiloeira Oficial pelo e-mail sandrasantosleiloeira@gmail.com, por meio do site www.sandrasantosleiloes.com.br, ou pelo telefone/WhatsApp (32) 98809-4182.

ÔNUS:

Conforme a certidão de inteiro teor da matrícula nº 1.991 juntada aos autos, expedida em 14/08/2019, não constam registros expressos de hipoteca, penhora, usufruto, indisponibilidade, alienação fiduciária ou outro gravame real até aquela data. Eventuais ônus, gravames, restrições ou alterações supervenientes deverão ser observados conforme constem do registro imobiliário e dos autos, prevalecendo as determinações judiciais.

DÍVIDAS:

Os créditos tributários relativos ao imóvel observarão o disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, sub-rogando-se no preço da arrematação, quando cabível. Eventuais obrigações de natureza propter rem observarão a legislação aplicável e as determinações do Juízo.

Caberá aos interessados verificar, antes da realização do leilão, a existência de débitos tributários, fiscais, condominiais, ambientais, administrativos, taxas, contribuições, ações reais ou pessoais reipersecutórias, bem como quaisquer outros ônus, gravames, averbações ou restrições incidentes sobre o imóvel. A arrematação não afastará obrigações que, por expressa disposição legal ou decisão judicial, sejam atribuídas ao arrematante.

DIREITO DE PREFERÊNCIA:

Fica assegurado aos condôminos o direito de preferência na aquisição do imóvel, em igualdade de condições com terceiros interessados, nos termos do art. 1.322 do Código Civil e da sentença proferida nos autos. O exercício da preferência deverá observar integralmente o preço, a forma de pagamento, a comissão da Leiloeira e as demais condições previstas neste edital.

CONDIÇÕES GERAIS:

1) Aperfeiçoada a arrematação, será lavrado o respectivo Auto de Arrematação e expedida, conforme o caso, a Carta de Arrematação e o Mandado de Imissão na Posse.

2) O imóvel será alienado em caráter ad corpus, no estado em que se encontra, sendo as áreas, medidas e confrontações meramente enunciativas, prevalecendo, para todos os efeitos, a descrição constante do registro imobiliário.

3) Compete ao interessado verificar previamente as condições do imóvel, sua localização, ocupação, situação registral, fiscal e demais circunstâncias que possam influir na aquisição.

4) Caberá ao arrematante arcar com emolumentos, despesas de registro, expedição de carta de arrematação, imissão na posse e demais despesas posteriores à arrematação que legalmente lhe incumbirem.

5) A arrematação observará os arts. 886 a 903 do Código de Processo Civil e as determinações proferidas pelo Juízo.

INTIMAÇÃO:

Ficam as partes, coproprietários, respectivos cônjuges ou companheiros, credores e demais interessados previstos no art. 889 do Código de Processo Civil intimados das datas, horários e condições do leilão por meio do presente edital,

caso não sejam intimados por outro meio. Se a parte executada for revel e não tiver advogado constituído, não constar dos autos seu endereço atual ou não for encontrada no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á realizada por meio do próprio edital de leilão, conforme determinado pelo Juízo.

Por ordem do MM. Juízo, foi expedido o presente Edital.

Brazópolis/MG, 31 de agosto de 2026.

JUIZ DE DIREITO