

EDITAL DE LEILÃO. PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS. **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARBACENA/MG. NÚMERO DO PROCESSO:** 5000661-77.2023.8.13.0056. **EXEQUENTE:** FREDE SA DE MOURA. **EXECUTADO:** IGOR LOPES FERREIRA e outros. O leilão eletrônico será realizado no site www.saraivaleiloes.com.br. O presente Edital de Leilão e demais informações estão disponíveis no site ou pelo telefone (31) 3207-3900.

1º LEILÃO: início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia **06/10/2025 a partir das 14:00 horas**. Se não for arrematado no período do 1ª leilão, imediatamente inicia-se o período do 2ª leilão.

2º LEILÃO: no dia **23/10/2025 às 14:00 horas** inicia o fechamento do 2º leilão, e os bens que não receberem ofertas, ficarão disponíveis para repasse e recebimento de lances.

LANCE MÍNIMO: No 1º leilão será aceito o maior lance, com valor igual ou acima da avaliação, e no 2º leilão serão aceitos lances a partir de 60% da avaliação do bem.

FORMA DE PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: o leilão será aberto para pagamento à vista ou parcelado com sinal de no mínimo 25% e o restante em até 30 parcelas. Caso no intercurso do leilão seja recebida oferta para pagamento à vista, esta prevalecerá (art. 895, § 7º, do CPC) e o sistema não receberá mais oferta parcelada. O pagamento à vista ou o sinal do pagamento parcelado, deverão ser realizados, através de depósito judicial, **impreterivelmente no primeiro dia útil subsequente ao leilão, independente da data de vencimento que constar na guia judicial**. O comprovante deverá ser enviado para a Leiloeira no e-mail financeiro@saraivaleiloes.com.br na mesma data, até às 15 horas.

DESCRIÇÃO DOS BENS: 1) Lote localizado na Rua Nossa Senhora de Fátima, s/n, São Pedro, Barbacena - MG, com área de aproximadamente 2.684m², sem benfeitorias e as seguintes confrontações: iniciando pela frente, tem como confrontante a Rua Nossa Senhora de Fatima, onde segue em linha paralela a rua em extensão de 10m; tendo a partir daí, como confrontante na lateral direita o possuidor Flavio Borges de Medeiros em extensão de linha quebrada de 16,26m mais 20,11m mais 10,96m mais 5,10m mais 11,70m; tendo a partir daí, como confrontante pelo fundo o possuidor Flavio Kilson Borges de Medeiros em extensão de linha quebrada de 37,57m mais 9,18m; a partir daí pela lateral esquerda, segue como confrontante o possuidor Dhiego Nunes Rabello, em linha quebrada de 21,10m mais 40,39m mais 13,62m em linha reta, até o vértice da Rua Nossa Senhora de Fatima onde iniciou a descrição. **MATRÍCULA:** 21.206 no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barbacena/MG.

AVALIAÇÃO: R\$ 660.988,19 (atualizada com índice de 1,0169049 da Tabela da CGJ/TJMG).

ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 29/08/2025: Averbação premonitória referente ao processo 5000352-90.2022.8.13.0056 (Av-6); Averbação premonitória referente a estes autos 5000661-77.2023.8.13.0056 (Av-7); Penhora referente a estes autos 5000661-77.2023.8.13.0056 (R-8); Penhora referente ao processo 5006439-67.2019.8.13.0056 (R-9). O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia 29/08/2025

2) Lote localizado na Rua Nossa Senhora de Fátima, s/n, São Pedro, Barbacena - MG, com área de aproximadamente 5.724m², sem benfeitorias e as seguintes confrontações: iniciando pela frente, tem como confrontante a Rua Nossa Senhora de Fatima, onde segue em linha paralela a rua com extensão de 83,17m, mais 3,14m em linha quebrada, tendo a partir daí, como confrontante na lateral direita o possuidor José Mario Neto em uma extensão em linha de 38,92m; tendo a partir daí, como confrontante pelo fundo o possuidor Flávio Kilson Borges de Medeiros numa extensão de 27,17m mais 30,07m mais 54,80m, em linhas quebradas, mais 6,15m em linha reta; a partir daí, continua como confrontante pela lateral esquerda Flavio Kilson Borges de Medeiros numa extensão em linhas quebradas de 13,12m mais 9,36m mais 14,91m; a partir daí tendo como confrontante pela lateral esquerda, a possuidora Gabriela Kilson Borges de Medeiros numa extensão de linha quebrada de 11,70m mais 5,10m mais 10,96m mais 22,45m mais 36,37m, onde se encontra no vértice de onde se iniciou a descrição, contendo um poço d'água manual. **MATRÍCULA:** 21.207 no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barbacena/MG.

AVALIAÇÃO: R\$ 966.059,66 (atualizada com índice de 1,0169049 da Tabela da CGJ/TJMG).

ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 29/08/2025: Averbação premonitória referente ao processo 5000352-90.2022.8.13.0056 (Av-2); Averbação premonitória referente a estes autos 5000661-77.2023.8.13.0056 (Av-3); Existência da ação referente aos processos 5005634-02.2023.8.13.0145 (Av-4), 5000555-52.2022.8.13.0056 (Av-6). Penhora referente a estes autos 5000661-77.2023.8.13.0056 (R-5). O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia 29/08/2025.

OBSERVAÇÕES: 1) Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

2) 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.

CONDIÇÕES DO LEILÃO: Por ordem do M.M Juiz, Dr. Lelio Erlon Alves Tolentino, o presente leilão será regido pelo Decreto Lei 21.981/32, Código Penal, CPC, Portaria Conjunta nº 772/PR/2018 e CTN nas seguintes condições:

1º) O Leilão será realizado pela Leiloeira Angela Saraiva Portes Souza, Matrícula 441 – JUCEMG, a quem caberá 5% de comissão. A Leiloeira fica autorizada a alternar a sequência de lotes caso julgue necessário.

2º) A comissão da Leiloeira (5%) será depositada na integralidade, na data do leilão ou no dia subsequente, em conta bancária da Leiloeira, que será informada na confirmação da arrematação. O comprovante deverá ser enviado para a Leiloeira no e-mail financeiro@saraivaleiloes.com.br na mesma data, até às 15 horas.

3º) No caso de arrematação com pagamento parcelado, o sinal será depositado na forma e data indicadas acima, e as parcelas serão mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação e corrigidas de acordo com os fatores de atualização monetária do Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

4º) O pagamento das parcelas, com a devida correção será efetuado em guia de depósito judicial vinculada aos autos, retiradas no site <https://depox.tjmg.jus.br/portaltjmg/pages/guia/publica/> pelo próprio arrematante, que deverá comprovar o pagamento mensalmente com a juntada da guia devidamente quitada diretamente nos autos.

5º) No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 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, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, § 5º do CPC).

6º) A venda parcelada será garantida por hipoteca judicial gravada sobre o próprio imóvel até a quitação.

7º) 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 da Leiloeira, que reterá o valor correspondente. E, na hipótese de não pagamento da comissão, a Leiloeira poderá promover a execução do valor devido nos próprios autos ou, ainda, levar o título (Auto de Arrematação) a protesto perante o Cartório competente (CPC, art. 515, V).

8º) Nos termos da PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018, art. 29, “*Não comprovado o depósito do lance e o pagamento da comissão no prazo determinado no edital, o leiloeiro público*

comunicará o fato ao licitante com maior lance subsequente, a fim de que este possa exercer seu direito de opção. Parágrafo único. A aplicação do disposto no “caput” deste artigo não isenta o licitante inadimplente do pagamento de multa, se for o caso, a ser determinado pelo juízo, e da responsabilização civil e criminal, nos termos do art. 335 do Código Penal.”.

9º) Poderá a Leiloeira inabilitar para participar de leilão, o licitante que não tenha cumprido com anteriores obrigações de pagamento e condições, em arrematação de leilão judicial.

10º) Para participar do leilão eletrônico, o interessado deverá se cadastrar e habilitar no site www.saraivaleiloes.com.br, e somente após a análise dos documentos obrigatórios e liberação do *login* poderá ofertar os lances.

11º) Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As alienações são feitas em caráter “*AD-CORPUS*”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Caso as benfeitorias informadas no auto de avaliação não estejam averbadas na matrícula do imóvel, caberá ao arrematante sua regularização.

12º) No caso de acordo ou pagamento da dívida (remição), se requerido após leilão com recebimento de lance, a Leiloeira será remunerada com o correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo Executado, na data do acordo ou remição. Na hipótese de cancelamento do leilão por motivo de pagamento da dívida ou acordo após a publicação do edital e antes do leilão, fica arbitrado os honorários de 2% sobre o valor da avaliação do bem, a ser custeado pelo Executado, a título de ressarcimento das despesas e serviços prestados que antecederam o leilão.

13º) Nos termos do CPC, art. 887, § 2º e PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018, art. 9º, § 2º, o presente edital será publicado no site: www.saraivaleiloes.com.br .

14º) A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

15º) A Nota de Arrematação será expedida pela Leiloeira após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

16º) Por ordem do Juízo e por força da lei, caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados do leilão, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC.

17º) Após a oferta, o licitante vencedor fica obrigado ao pagamento da arrematação e da comissão da Leiloeira, e não poderá por qualquer motivo alegar desistência. Caso tenha identificado algum vício, deverá realizar os pagamentos no prazo estabelecido neste edital, e comprovar nos autos a sua alegação. Após apreciação e decisão do juiz, os valores poderão ser restituídos. A desistência sem o cumprimento da obrigação será considerada “perturbação” ao leilão.

18º) Nos termos do art. 358 do Código Penal, quem impedir, perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará sujeito à pena de detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

Por ordem deste Juízo, foi expedido o presente Edital em 01/09/2025.