

**EDITAL DE LEILÃO. PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS. 01ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DA INFÂNCIA E DA JUVENTUDE DA COMARCA DE ANDRADAS/MINAS GERAIS. NÚMERO DO PROCESSO: 5001159-98.2025.8.13.0026. EXEQUENTE: TADEU DONIZETE SEREGATI. EXECUTADO: SIRLEI SOUZA DE CARVALHO FERREIRA. O LEILÃO ELETRÔNICO SERÁ REALIZADO NO SITE [WWW.ANANDALEILOES.COM.BR](http://WWW.ANANDALEILOES.COM.BR). O PRESENTE EDITAL DE LEILÃO E DEMAIS INFORMAÇÕES ESTÃO DISPONÍVEIS NO SITE OU PELO TELEFONE (31) 3207-3900.**

**01º LEILÃO:** A partir da publicação deste edital no site do leiloeiro ([www.saraivaleiloes.com.br](http://www.saraivaleiloes.com.br)), serão admitidos lances pelos interessados. O pregão será iniciado no **dia 05/10/2026 às 13:30 horas** e prosseguirá ininterruptamente enquanto houver lances. Os lotes não arrematados durante o pregão permanecerão disponíveis para repasse e recebimento de lances até às **17h30min do mesmo dia, salvo se o pregão se estender além desse horário, hipótese em que os lotes permanecerão abertos até seu encerramento.** Após o seu encerramento os lotes já ficam disponíveis para lances do 02º leilão.

**02º LEILÃO:** no dia 22/10/2026 às 13:30 horas inicia o pregão do 02º leilão, e os bens que não receberem ofertas, ficarão disponíveis para repasse e recebimento de lances até às **17h30min do mesmo dia**, salvo se o pregão se estender além desse horário, hipótese em que os lotes permanecerão abertos até seu encerramento.

**LANCE MÍNIMO:** No 01º leilão será aceito o maior lance, com valor igual ou acima da avaliação, e no 02º leilão serão aceitos lances a partir do valor mínimo equivalente à 60% da avaliação do bem nos termos do art. 891 do CPC.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Direitos aquisitivos e possessórios da casa com área de aproximadamente 68 metros quadrados, dotada de todas as instalações e terreno com área de aproximadamente 216,00 metros quadrados, localizado na Rua Joel Felisberto dos Reis, número 130, Jardim David Paula, Andradas / Minas Geras, CEP 37.841-604.

**MATRÍCULA:** 26.571 do Cartório de Registro de Imóveis de Andradas/Minas Gerais

**AVALIAÇÃO:** R\$238.616,58 (duzentos e trinta e oito mil seiscentos e dezesseis reais cinquenta e oito centavos), atualizado de acordo com o índice 1,0374634 do TJMG

**FORMA DE PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:** o leilão será aberto para pagamento somente à vista conforme determinação judicial. O pagamento deverá ser realizado 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 [contato@saraivaleiloes.com.br](mailto:contato@saraivaleiloes.com.br) na mesma data, até às 15 horas.

**ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 01/09/2026:** Da análise da matrícula 26.571 do Cartório de Registro de Imóveis de Andradópolis/Minas Gerais o imóvel permanece registrado em nome de Colorado Construtora Ltda. Consta, ainda, a existência de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Lote de Terreno, figurando como promitente vendedor JL Empreendimentos Imobiliários Ltda. Registra-se para fins de ciência dos interessados, que há relação societária entre as empresas mencionadas, uma vez que a JL Empreendimentos Imobiliários Ltda integra o quadro societário da Colorado Construtora Ltda. Verifica-se ainda que sobre o terreno foi realizada edificação cuja construção permanece pendente de averbação perante o Cartório de Registro de Imóveis. O imóvel encontra-se ocupado por Grasiella Joselma da Silva, ex-nora da executada. Consta, por fim, a existência de acordo judicial firmado nos autos do processo de número 5003624-17.2024.8.13.0026, ressaltando-se, contudo, sua ineficácia perante a presente execução.

O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia **01/09/2026**.

**OBSERVAÇÃO:** Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o parágrafo único do artigo 130 do CTN.

**CONDIÇÕES DO LEILÃO:** Por ordem do M.M Juiz, Dr. EDSON ZAMPAR JUNIOR, 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:

**1ª)** O Leilão será realizado pela Leiloeira Ananda Portes Souza, Matrícula 872 – JUCEMG, a quem caberá 5% de comissão. A Leiloeira fica autorizada a alternar a sequência de lotes caso julgue necessário.

**2ª)** 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 [contato@saraivaleiloes.com.br](mailto:contato@saraivaleiloes.com.br) na mesma data, até às 15 horas.

**3ª)** 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. 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).

4ª) 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*”.

5ª) Restando negativo o leilão, fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular, nos termos do art. 880 do CPC/15, estabelecendo-se para tanto um prazo de 90 (noventa) dias contados da data do 2º Leilão, sendo que as demais condições (preço mínimo, condições de pagamento, garantias e comissão do Leiloeiro, etc) obedecerão estritamente às condições previstas para o 2º Leilão.

6ª) Para participar do leilão eletrônico, o interessado deverá se cadastrar e habilitar no site [www.saraivaleiloes.com.br](http://www.saraivaleiloes.com.br), e somente após a análise dos documentos obrigatórios e liberação do *login* poderá ofertar os lances. Poderá a Leiloeira inhabilitar para participar de leilão, o licitante que não tenha cumprido com anteriores obrigações de pagamento e condições, em arrematação de leilão judicial.

7ª) 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.

8ª) Poderá o Leiloeiro requerer a apresentação de documentos complementares para a elucidação de questões a depender do caso concreto, caso julgue necessário.

9ª) 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.

10ª) 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.

**11ª)** No caso de acordo ou pagamento da dívida (remissão), 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 remissão. 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.

**12ª)** No que se refere aos DÉBITOS TRIBUTÁRIOS, acaso o Exmo(a). Magistrado(a) não disponha de modo diverso, caberá, ao arrematante, requerer a aplicação da norma prevista no art. 130, §único do Código Tributário Nacional, exceto em caso de adjudicação.

**13ª)** Quanto aos débitos de NATUREZA CONDOMINIAL e demais DÉBITOS NÃO TRIBUTÁRIOS, caberá, ao arrematante, arcar com a sua integralidade, incluindo valores vencidos em data anterior e posterior à da arrematação, facultado, ao interessado, requerer, em juízo, a aplicação do art. 908, §1º do CPC.

**14ª)** 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](http://www.saraivaleiloes.com.br).

**15ª)** A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

**16ª)** A Nota de Arrematação será expedida pela Leiloeira após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

**17ª)** 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.

**18ª)** 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. A oferta de lance, por si só, não confere ao licitante a condição de arrematante. Somente será considerado arrematante o licitante cujo lance for o maior e vencedor ao término do pregão do respectivo lote e cujo bem constar com o status de "VENDIDO" na plataforma. Enquanto não registrado esse status, o bem não está arrematado, independentemente do valor do lance ofertado.

**19ª) 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.**

**20ª) Por determinação judicial e nos termos da lei, fica(m), por meio do presente edital, devidamente intimados do leilão e dos ônus a que estarão sujeitos, conforme disposto nas cláusulas 11ª a 14ª, os réus SIRLEI SOUZA DE CARVALHO FERREIRA (pessoa jurídica) e SIRLEI SOUZA DE CARVALHO FERREIRA (pessoa física).**

**21ª) Ficam intimados do leilão (1ª e 2ª data, se houver), os autores TADEU DONIZETE SEREGATI; os cônjuges das partes, se casados forem; os coproprietários; credores hipotecários ou fiduciários e credores com penhoras averbadas, inclusive os que estiverem em local incerto e não sabido.**

**22ª) 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 **01/09/2026**.