

EDITAL DE LEILÃO

Justiça de Primeira Instância

Comarca de ANDRADAS / 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da

Comarca de Andradas

Rua da Saudade, 13, Fórum Dário Bráulio de Vilhena, ANDRADAS - MG - CEP: 37795-000

PROCESSO Nº 5003124-53.2021.8.13.0026

[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEOCENTE: ROGERIO BORGES CAVAROLI RIBEIRO

EXECUTADO(A): REGINALDO DONIZETE SCARES

O leilão será exclusivamente eletrônico, e realizado no site <https://mercado.bomvalor.com.br/apabrfleiloes>. O presente Edital de Leilão e demais informações estão disponíveis no site ou pelo telefone (31) 3564-1314.

1º LEILÃO: início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia **04/08/2026 às 13:00 horas**. Se não for arrematado no período do 1º leilão, imediatamente inicia-se o período do 2º leilão.

2º LEILÃO: no dia **18/08/2026 às 13:00 horas** inicia o fechamento do 2º leilão, e caso não receba oferta, ficará disponível 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 do valor mínimo determinado pelo Juiz, e se não houver valor estipulado, o mínimo será equivalente à de 60% da avaliação do bem, nos termos do CPC, art. 891.

DESCRIÇÃO DO BEM:

Uma casa situada na Rua José Garibaldi, nº 50, Vila Tiradentes, em Andradas/MG, com 55,20 m², e terreno, CRI local nº 21.218, a saber: – Uma casa de morada situada na Rua José Garibaldi, nº 50, Vila Tiradentes, em Andradas/MG, construída de tijolos e coberta de telhas, com quatro cômodos, dotada de todas as instalações, e seu respectivo terreno que mede, inclusive com a parte edificada, 12,00 metros de frente, 18,00 metros na linha dos fundos, confrontando com terrenos de Clemente de Castro Leite, 28,00 metros na lateral direita, confrontando com o mesmo Clemente de Castro Leite, e na lateral esquerda inicia com 20,00 metros, vira a esquerda e segue com 5,00 metros, confrontando neste trecho com terreno de Sebastião Vieira da Silva, vira á direita e segue com 8,00 metros, até chegar á linha dos fundos, confrontando com o mesmo Clemente de Castro Leite; **Obs.:** Construção simples, com 55,20 metros quadrados de área construída, de laje e chão de "taco" e cerâmica, construção em bom estado de

conservação nos fundos têm outra edificação (barracão, onde esta a câmara fria) com 144,90 metros quadrados de área construída, constituída de telhas "brasilit" e chão de cimento, também em bom estado de conservação, sem averbação na matrícula imobiliária. Segundo informação esta dada pelo executado, ambas as construções têm cerca de quarenta anos. Imóvel matriculado sob nº 21.218 do Cartório de Registro de Imóveis de Andradadas/MG

ENDEREÇO: Rua José Garibaldi, nº 50, Vila Tiradentes, em Andradadas/MG

AValiação: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)

FORMA DE PAGAMENTO DA ARREMATACÃO: à vista em até 24 horas, a contar da data de arrematação ou em duas prestações mensais e sucessivas, devendo a primeira parcela ser depositada em até 24 horas, a contar da arrematação, e a seguinte, em 30 dias, observando-se que a carta de arrematação apenas será expedida após o último pagamento. O comprovante deverá ser enviado para a Leiloeira no e-mail adriana.pires@apaleiloes.com.br na mesma data, até às 17 horas.

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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até a data do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início do segundo leilão, proposta por valor que não seja inferior a 70% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

OBSERVAÇÃO: Valor do débito R\$ 121.765,18 (cento e vinte e um mil, setecentos e sessenta e cinco reais e dezoito centavos), em 18 de outubro de 2021.

CONDIÇÕES DO LEILÃO: Por ordem deste M.M Juiz, 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 Leilao sera realizado pela Leiloeira Adriana Pires Amancio, Matricula 1062 - JUCEMG, a quem cabera 5% de comissao, na modalidade "eletronico" , nos termos e condicoes aqui descritas.

O leilao on-line sera aberto para receber lances pela internet e sera presidido pelo (a) Leiloeiro(a) Oficial Sr(a). Adriana Pires Amancio, inscrito na Junta Comercial do Estado de MG sob o no 1062, na plataforma eletronica www.mercado.bomvalor.com.br/ [●] e, tambem, seguindo integralmente os termos e condicoes do presente Edital de Leilao, sera divulgado simultaneamente, de forma nao exclusiva e em suas respecnvas pracas de atuacao, pelos Leiloeiros Publicos Oficiais integrantes da Rede Colaboranva Mercado

BomvalorR, todos devidamente credenciados nas suas respectivas Juntas Comerciais.

2º) 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.

3º) 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.

4º) 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).

5º) A venda parcelada será garantida por hipoteca judicial gravada sobre o próprio imóvel até a quitação.

6º) No leilão para pagamento à vista ou parcelado, 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, e o comprovante deverá ser enviado via e-mail até às 17:00 horas da mesma data.

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.apabrfleiloes.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/15, Art. 887, § 2º e PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018, art. 9º, § 2º, o presente edital será publicado no site: www.apabrfleiloes.com.br.

14º) O Tribunal de Justiça de Minas Gerais reserva-se o direito de incluir ou excluir bens do leilão.

15º) Os bens que não receberem ofertas, ficarão disponíveis no site para repasse e recebimento de lances.

16º) A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

17º) A Nota de Arrematação será expedida pela leiloeira após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

18º) Por ordem do Juízo e por força da lei, caso o devedor não seja encontrado pelo Sr. Oficial de Justiça, fica pelo presente Edital, intimado do leilão e dos ônus que lhe serão impostos, referidos no 12º item.

19º) Ficam desde já intimadas as partes, os coproprietários, seus cônjuges se casados forem, Credores Hipotecários ou Fiduciários e credores com penhoras averbadas.

20º) 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.

21º) 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

Belo Horizonte, 25 de junho de 2026