

Juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública e Autarquias Municipais da Comarca de Juiz de Fora/MG. **EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO.** Expedido nos autos de Execução Fiscal, **Processo 0109766-11.2017.8.13.0145,** distribuída aos 24/03/2022, ajuizada por MUNICÍPIO DE JUIZ DE FORA, CPF/CNPJ: 18.338.178/0001-02, em face de GERALDO DE PAULA, CPF: 686.159.146-72, para a cobrança do débito no valor de R\$50.014,07 (cinquenta mil e quatorze reais e sete centavos), em 16/03/2026.

A Dra. Roberta Araújo de Carvalho Maciel, Juíza de Direito, da 1ª Vara da Fazenda Pública e Autarquias Municipais da Comarca de Juiz de Fora/MG, em pleno exercício do cargo, na forma da lei, faz saber a todos quantos o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem que será levado à Leilão, exclusivamente na modalidade de eletrônico, por meio do Portal: www.gpleiloes.com.br, o bem abaixo descrito, na seguinte forma:

PRIMEIRO LEILÃO: início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia 06/10/2026 a partir das 11:00hs, a quem maior lance oferecer, não inferior ao valor da avaliação. Não havendo arrematação no período do 1º leilão, imediatamente inicia-se o 2º leilão, a quem maior lance oferecer, desde que não seja inferior ao valor de 50% (cinquenta por cento) da avaliação.

SEGUNDO LEILÃO: no dia 08/10/2026 a partir das 11:00hs, inicia-se o fechamento do 2º leilão, a quem maior lance oferecer, desde que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação do bem.

Caso não haja expediente forense nas datas designadas, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo portal e horário. Não havendo licitantes nas datas acima descritas, fica desde já redesignado o leilão para os dias: 1º leilão 20/10/2026 às 11:00hs. 2º Leilão: 22/10/2026 às 11:00hs.

LOCAL DO LEILÃO: O leilão será realizado apenas de forma ELETRÔNICA pelo portal www.gpleiloes.com.br.

RELAÇÃO DOS BENS: Imóvel -Um lote de terreno de n.º 01, da quadra C, que mede 10,00m de frente para a rua Francisco Faria e 15,00m de outro lado, em divisa com o lote 30 e a casa nele assentada, em término de construção, com todas as benfeitorias, instalações, pertences e acessórios. AV.2 - Averbação de construção.Certifico que por documento instruído com certidão expedida pela Pref. Municipal local, e que ficam arquivados em Cartório, foi requerida a averbação da construção do prédio residencial com abrigo e dependência embutida, sobre o lote acima, que recebeu o “habite-se” em 27.4.1977, cabendo-lhe o nº 680, frente para a rua Francisco Faria, com 1º lançamento no presente exercício em nome do proprietário acima.

AValiação: R\$ 448.538,00 (quatrocentos e quarenta e oito mil quinhentos e trinta e oito reais), cálculo datado de 03/09/2025, conforme auto de penhora e avaliação.

MATRÍCULA: Imóvel devidamente matriculado sob o nº 1.185, Livro nº 2, Registro Geral, do 3º Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora/MG.

AVERBAÇÕES NA MATRÍCULA: **AV-3** – Renegociação de plano de pagamento de dívida – Data: 12/07/1977; **R-06** – Adjudicação – Data: 10/11/1999 – Adquirente: José Benedito de Azevedo; **R-07** – Doação – Data: 06/04/2004 – Doação de 30% do imóvel; **R-08** – Compra e Venda – Data: 12/04/2004 – Transmissão de 70% do imóvel; **R-09** – Compra e Venda – Data: 27/04/2007; **R-10** – Alienação Fiduciária – Data: 27/04/2007 – Credor fiduciário: Caixa Econômica Federal – dívida de R\$ 78.000,00; **R-11** – Penhora – Registrada em 13/03/2026 – Processo/Auto de Penhora nº 0109766-11.2017.8.13.0145 – Executado: Geraldo de Paula.

LOCALIZAÇÃO DOS BENS: Rua Professor Francisco Faria, 680, Bairro, CEP 36.050-140, Juiz de Fora/MG.

DEPOSITÁRIO: Geraldo de Paula, RG:CPF:686.159.146-72.

LEILOEIRO OFICIAL: Sr. GUSTAVO COSTA AGUIAR OLIVEIRA, Matrícula JUCEMG nº 507, desde já ficam nomeados como Leiloeiros substitutos para atuarem em caso de eventual imprevisto a este leiloeiro, conforme Art. 13 da Lei 21.981/32: Paschoal Costa Neto, Mat. JUCEMG nº. 584 e Carolina Camargos Marques Florentino, Mat. JUCEMG 997.

DO LEILÃO ELETRÔNICO: **1º)** O usuário interessado em participar da alienação judicial deverá se cadastrar previamente no site www.gpleiloes.com.br, que será gratuito e constituirá requisito indispensável para a participação na alienação judicial eletrônica. **2º)** A recepção de lances será aberta com, no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência da data designada para o início do período em que se realizará o leilão. O encerramento do período de recebimento de lances para aquisição de cada item respeitará o cronômetro regressivo indicado na “Tela de lances” do portal do leiloeiro. Caso algum lance seja recebido com o cronômetro regressivo indicando menos de 3 (três) minutos para o encerramento, o prazo para oferta de lances será prorrogado em três minutos. A extensão para envio de lances poderá ocorrer sucessivas vezes até que transcorram 3 (três) minutos sem nenhum lance.

FORMA DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado em até 24 horas da realização do leilão, através de depósito judicial e encaminhado para o leiloeiro no e-mail intimacoes@gpleiloes.com.br, sob pena de invalidez.

COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento da comissão será efetuado em até 24 (vinte e quatro) horas após a

realização do leilão por meio de depósito em conta bancária do leiloeiro, que será informada ao arrematante, devendo o mesmo encaminhar o comprovante para o e-mail intimacoes@gpleiloes.com.br.

No caso de acordo ou pagamento da dívida (remissão), se requerido após leilão com recebimento de lance, o leiloeiro será remunerado com o correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo Executado, na data do acordo ou remissão, e, no caso de Adjudicação, a remuneração do leiloeiro será paga pelo adjudicante, e depositada antes da assinatura da respectiva carta.

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.

CONDIÇÕES DE LEILÃO: 1º) Os débitos de IPTU e taxas sub-rogam-se no valor da arrematação na forma do art. 130, § único, do CTN, e os demais créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (Art. 908 e §§, do CPC). **2º)** Caberá aos arrematantes tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a regularização e transferência do bem. **3º)** As medidas e confrontações do imóvel e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários e/ou laudo de avaliação anexado aos autos do processo e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas. Para todos os efeitos, considera-se a venda do bem imóvel como sendo "ad corpus", não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades das áreas/imóveis, cabendo aos interessados vistoriarem os bens/áreas antes de ofertarem lances no leilão, inclusive no que se refere às edificações existentes nos imóveis. Caberá aos interessados verificarem, junto ao Município e demais órgãos competentes, eventuais restrições quanto ao uso do imóvel. **4º)** Caso o bem imóvel esteja ocupado, caberá ao arrematante arcar com todo e qualquer custo para a desocupação do referido bem. **5º)** Em casos de inadimplência ou desistência da arrematação por qualquer motivo, exceto os previstos em lei, o arrematante não terá direito à devolução da comissão do leiloeiro. **6º)** 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.”. 7º) A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, observadas as disposições do art. 903 do CPC. 8º) O presente edital será publicado no site www.gpleiloes.com.br conforme Art.9º,§2º da PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018 e Art.887, §2º do CPC/15.

DA PROPOSTA: Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: **a)** até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; **b)** até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). As propostas deverão ser apresentadas ao Juízo da execução, nos autos do supracitado processo. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC). 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).

DA INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados o Executado, **Sr. Geraldo de Paula**, e sua cônjuge, Sra. **Ana Amélia Correa de Paula**, bem como a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, na qualidade de credora fiduciária do imóvel, conforme R-10 da Matrícula nº 1.185, das datas acima designadas, caso não sejam encontrados para intimação pessoal, para os fins do art. 889 do CPC/2015. O representante judicial da Fazenda Pública Municipal de Juiz de Fora/MG será intimado pessoalmente da realização do leilão, nos termos do art. 22, § 2º, da Lei nº 6.830/80. Ficam, ainda, os interessados cientificados de que poderão, observados os requisitos e prazos legais, oferecer as medidas cabíveis em face da arrematação ou adjudicação. Fica cientificados de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no §1º do art. 903 do CPC será de 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903 §2º do CPC/2015). 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. Juiz de Fora/MG, 27/08/2026. Eu, **xxxxxxxxx**, Escrivão (ã) judicial, conferi e assino Dr.(a) Roberta Araújo de Carvalho Maciel, Juiz(a) de Direito. Juiz de Fora/MG.