EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL
1ª e 2ª Praças

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS – EXMO. SR. JUÍZ DE DIREITO DA 1º JUIZADO ESPECIAL DA COMARCA DE ANDRADAS – ESTADO DE MINAS GERAIS – PROCESSO N. 5003742-27.2023.8.13.0026 - EXEQUENTE: RICARDO COSTA BERGAMIN - EXECUTADA: CLAUDIA FERNANDA FRANCISCO.

O Dr. EDSON ZAMPAR JÚNIOR, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, nos termos do Art. 881, §1º do Código de Processo Civil, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal da **FRANCO LEILÕES (www.francoleiloes.com.br)**, nas condições seguintes:

1ª. Data do Leilão: 13/05/2026 às 09:50 horas (eletrônico), pelo maior lance, igual ou acima da avaliação, e se não for vendido prosseguirá na segunda praça.

2ª. Data do Leilão: 28/05/2026 às 09:50 horas (eletrônico), pelo maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior a 50% do valor da avaliação do bem.

1 – DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:
Fração ideal de 45,11% (quarenta e cinco vírgula onze por cento) da gleba de terras com área total de 3,644 alqueires, correspondente a 88.172,94m², objeto da Matrícula nº 6.372 do Cartório de Registro de Imóveis de Andradas/MG, de propriedade da executada. Sobre a propriedade encontra-se edificada casa residencial com dois andares, pendente de acabamento e telhado (apenas laje), com aproximadamente 1.000m² de área construída. Demais descrições e confrontações constantes na **Matrícula nº 6.372** do CRI de Andradas/MG. **VALOR DA AVALIAÇÃO da fração ideal de 45,11%: R$ 518.765,00 (quinhentos e dezoito mil, setecentos e sessenta e cinco reais**). Preço mínimo 2ª. Praça: 50% do valor da avaliação (art. 885 e 891, § único CPC).

2 – DA FORMA DE PAGAMENTO: À VISTA por depósito judicial em até cinco dias da arrematação. Serão de responsabilidade do arrematante as despesas para a transferência da propriedade.

3 – DAS ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA: As anotações na matrícula do imóvel estão disponíveis no site da leiloeira para simples consulta. O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de outras possíveis averbações na matrícula.

4 – DAS CONDIÇÕES DO LEILÃO

1) O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial Sra. Fernanda de Mello Franco, Matrícula n. 1.030 – JUCEMG, de forma eletrônica através do site www.francoleiloes.com.br. Para participar do leilão eletrônico, o interessado deverá se cadastrar no site e, somente após a análise dos documentos obrigatórios e a liberação do *login*, poderá ofertar lances pela internet. Nos termos do art. 887, §2º, do CPC, o presente edital será publicado no site.

2) Após o fechamento da 1ª. praça, os lotes que não foram vendidos poderão imediatamente receber lances pela internet até a 2ª. praça, pelo maior lance oferecido desde que seja igual ou superior ao percentual descrito neste edital.

3) Para os lotes arrematados, o pagamento será feito por meio de guia judicial e o comprovante de pagamento deverá ser enviado, via e-mail, ao leiloeiro, na mesma data. Igualmente, em se tratando de venda parcelada o arrematante deverá comprová-lo mensalmente com a juntada da respectiva guia judicial com o comprovante de quitação.

4) Na hipótese de venda parcelada o imóvel leiloado deverá, obrigatoriamente, ser dado em garantia, até integral pagamento do débito.

5) A apresentação da proposta deverá se dar da seguinte forma: (i) até o início da primeira praça, proposta não inferior ao valor da avaliação; (ii) até o início da segunda praça, proposta não inferior ao percentual descrito neste edital (art. 895 do CPC).

6) Ao optar pelo pagamento parcelado na modalidade de proposta antecipada (art. 895 do CPC), o arrematante, deverá efetuar, na forma indicada acima, o pagamento do valor mínimo, correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação. O restante será pago em, no máximo, 30 (trinta) parcelas, iguais, mensais e sucessivas, corrigidas pelo INPC, conforme disposto no artigo 895, §1º, do CPC, devendo ser averbada restrição junto ao CRI. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, §4º, do CPC).

7) Independentemente do envio da proposta para pagamento parcelado, o leilão seguirá seus trâmites e, não havendo licitantes a proposta será encaminhada para conhecimento e aprovação do juízo respectivo. As propostas antecipadas para pagamento do lance à vista sempre prevalecerão sobre as propostas de mesmo valor para pagamento parcelado (art. 895, II, §7º do CPC).

8) Em qualquer das modalidades de arrematação (à vista ou parcelada), o arrematante pagará ao leiloeiro, à vista, o montante correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), a título de comissão, no ato da arrematação (art. 884, § único do CPC, art. 24, § único do Decreto n. 21.981/32 e art. 7 da Resolução 236/2016 do CNJ).

9) No caso de propostas de parcelamento ou pagamento da dívida (remição), se requeridos após o leilão, o leiloeiro será remunerado em 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem, a ser pago pelo executado. Em casos de adjudicação, remição ou acordo, a comissão devida será de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida atualizada ou sobre o valor atualizado do bem, o que for menor. A comissão deverá ser integralmente paga, pelo arrematante, adjudicante ou executado (em casos de remição ou acordo), à vista no ato da arrematação, adjudicação, remição ou acordo, mesmo em caso de parcelamento.

10) Os débitos 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).

11) No caso de inadimplemento ou desistência da arrematação por qualquer motivo, exceto os previstos em lei, o arrematante ficará obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro ou, se já tiver pago, não terá direito à devolução. 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 serem formulados nos autos em que se deu a arrematação (art. 895, §5º do CPC).

12) Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, 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.

13) A arrematação só será concluída após a homologação pelo d. juiz. Caso o devedor não seja encontrado pelo oficial de justiça, fica, pelo presente edital, intimado, do leilão e dos ônus que lhes serão impostos. Ficam, desde já, intimadas as partes, os coproprietários, seus cônjuges se casados forem, os credores hipotecários ou fiduciários.

14) Nos termos do art. 884, III do CPC e do art. 11 da Portaria Conjunta n. 772/PR/2018 do TJMG: *"Art. 11. Os bens serão oferecidos no portal do leiloeiro público, com descrição detalhada, conforme Auto de Penhora e Avaliação, e, sempre que possível, ilustrada, para melhor aferição de suas características e estado de conservação. Parágrafo único. Para possibilitar a ilustração referida no "caput" deste artigo, o leiloeiro oficial fica autorizado, independentemente de mandado judicial, a visitar e capturar imagens dos bens a serem leiloados, acompanhado ou não de interessados na arrematação, nos termos do disposto no inciso III do art. 884 do CPC".*

15) Nos termos da Portaria Conjunta n. 772/PR/2018 do TJMG: "*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".*

16) Nos termos do Código Penal: "*Art. 335 - Impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de seis meses a dois anos, ou multa, além da pena correspondente à violência. Parágrafo único - Incorre na mesma pena quem se abstém de concorrer ou licitar, em razão da vantagem oferecida*". e *"Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência".*

Por ordem deste juízo, foi expedido o presente edital.

Andradas/MG, 16 de março de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,
Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

_____

EDSON ZAMPAR JÚNIOR
JUÍZ DE DIREITO