



Número: **0651917-49.2007.8.13.0188**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO FISCAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Nova Lima**

Última distribuição : **21/03/2024**

Valor da causa: **R\$ 20.058,58**

Processo referência: **0651917-49.2007.8.13.0188**

Assuntos: **IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
MUNICIPIO DE NOVA LIMA (AUTOR)	
FFR CONSTRUCOES E COMERCIO LTDA (RÉU/RÉ)	

Outros participantes	
ALEXANDRE REIS PEDROSA (LEILOEIRO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10636681789	03/03/2026 12:56	Outros Documentos	Outros Documentos



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Nova Lima / 1ª Vara Cível da Comarca de Nova Lima

Avenida José Bernardo de Barros, 0, Oswaldo Barbosa Pena II, Nova Lima - MG - CEP: 34002-116

EDITAL – PRAÇA OU LEILÃO

PROCESSO Nº: 0651917-49.2007.8.13.0188

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO FISCAL (1116)

MUNICIPIO DE NOVA LIMA CPF: 22.934.889/0001-17

FFR CONSTRUCOES E COMERCIO LTDA CPF: não informado

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DAS PARTES / EXECUTADA E INTERESSADOS - PRAZO DE 05 (CINCO) DIAS - 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NOVA LIMA/MG. O Dr. Kleber Alves De Oliveira, MM. Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de Nova Lima/MG, em pleno exercício do cargo e na forma da lei, etc. FAZ SABER FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem que atinente aos autos do processo nº 0651917-49.2007.8.13.0188, da ação de **Execução Fiscal**, requerida por **MUNICÍPIO DE NOVA LIMA** contra **FFR CONSTRUCOES E COMERCIO LTDA**, será realizado **LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO** (online), a ser conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre Reis Pedrosa, matrícula 677, através da plataforma, www.alexandrepedrosaleiloeiro.com.br, dos seguintes bens: **DESCRIÇÃO DOS BENS:** 3 (três) lotes nº 308, 309 e 310 da quadra 1 do loteamento Pasárgada descritos nas CDA's 501/2007, 502/2007 e 503/2007, com valor unitário atualizado de R\$ 455.591,54 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e noventa e um mil e cinquenta e quatro centavos), totalizando R\$ 1.366.774,62 (um milhão, trezentos e sessenta e seis mil, setecentos e setenta e quatro reais e sessenta e dois centavos), conforme cálculo judicial atualizado de ID nº10584151638. **Lote nº 308 (trezentos e oito)**, do Loteamento denominado "Pasárgada", em Nova Lima-MG, com área, medidas e confrontações de acordo com a planta respectiva./Protocolo nº 198.763, em 17/10/2024, devidamente registrado sob matrícula 74.273 do CRI de Nova Lima/MG. **Lote nº 309 (trezentos e nove)**, do Loteamento denominado "Pasárgada", em Nova Lima-MG, com área, medidas e confrontações de acordo com a planta respectiva./Protocolo nº 198.763, em 17/10/2024, devidamente registrado sob matrícula 74.274 do CRI de Nova Lima/MG. **Lote nº 310 (trezentos e dez)**, do Loteamento denominado "Pasárgada", em Nova Lima-MG, com área, medidas e confrontações de acordo com a planta respectiva./Protocolo nº 198.763, em 17/10/2024, devidamente registrado sob matrícula 74.275 do CRI de Nova Lima/MG. **OBSERVAÇÃO:** Para conhecimento de terceiros e interessados, constam nas matrículas do imóvel objeto do leilão os seguintes



registros: Av1- Indisponibilidade em nome de Pasárgada FFR Lançamentos Ltda, CNPJ 18.799.254/0001-87, conforme arquivo eletrônico recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens e relatório de consulta de indisponibilidade extraído em 13/12/2019 da mesma Central, e em cumprimento à ordem emitida em 13/12/2019 (protocolo nº 201912.1315.01021795-1A-970), nos autos da ação ajuizada pelo Município de Nova Lima em face de Pasárgada FFR Lançamentos Ltda, processo nº 0188.03.014.324-5, da 2ª Vara Cível de Nova Lima-MG. Av2- Loteamento de Acesso Controlado. Av3 - PENHORA - Conforme termo de penhora lavrado em 24/09/2024 pelo Juízo de 1º Vara Cível da Comarca de Nova Lima/MG, extraído dos autos da ação de execução fiscal relativa a IPTU - FER Construções e Comércio Ltda (CNPJ 16-696-684/0001-48), processo nº 0651917-49.2007.8.13.0188, o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado. Tudo conforme consta nos autos. **DATAS DOS LEILÕES:** O sistema estará disponível para recepção de lances a partir da publicação deste Edital, que deverá ocorrer com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (Art. 887 - § 1º do CPC.). **1ª DATA DO LEILÃO**, será encerrada em **05/05/2026, a partir das 11h00min, por preço mínimo não inferior ao da avaliação.** Se não for vendido no período da 1ª data, imediatamente inicia-se o período da 2ª data para recebimento de lances; **2ª DATA DO LEILÃO**, será encerrada em **19/05/2026 a partir das 11h00min**, quando a alienação dar-se-á por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação se o bem não receber ofertas, ficará disponível para repasse até as 18:00 horas, podendo ser prorrogado enquanto houver disputas. **LOCAL DO LEILÃO:** O leilão será realizado na forma eletrônica (online), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre Reis Pedrosa, matrícula 677 JUCEMG, através da plataforma, www.alexandrepedrosaleiloeiro.com.br, onde estarão disponíveis cópia do presente edital e demais informações, disponíveis também pelo telefone (31) 2551-3688/99222-6692. **CONDIÇÕES DO LEILÃO:** Por ordem deste juízo, o presente leilão será regido pelo Decreto Lei nº 21.981/1932, CPC/2015, CTN, Resolução nº 236/2016-CNJ, Portaria Conjunta nº 772/PR/2018, Código Penal, e nas seguintes condições: **1)** O leilão será realizado na forma eletrônica (online), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre Reis Pedrosa, matrícula 677 JUCEMG, através da plataforma, www.alexandrepedrosaleiloeiro.com.br. **2)** O sistema estará disponível para recepção de lances partir da publicação deste Edital, que deverá ocorrer com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (Art. 9º, § 1º, da Portaria Conjunta 772/PR/2018 e art. 887, § 1º do CPC). **3)** Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances; Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (art. 26 da Portaria Conjunta 772/PR/2018 e art. 887, § 1º do CPC). **4)** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site www.alexandrepedrosaleiloeiro.com.br, aceitar os termos e condições informados, somente após a análise dos documentos obrigatórios e a liberação do login, poderá ofertar lances; **5) DÍVIDAS/DESPESAS/TRIBUTOS:** É da parte executada, até a arrematação, a responsabilidade de quaisquer dívidas oriundas (originárias) do bem leiloadado, tais como: IPTU, Condomínio e outros. Dívidas posteriores à data da arrematação são de responsabilidade do (a) arrematante (artigo 130, parágrafo único), do CTN. **6) ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** 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. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos para transferência do bem arrematado. **7)** Art. 11 da Portaria Conjunta 772/PR/2018. 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/2015. **8) FORMA DE PAGAMENTO: PAGAMENTO À VISTA,** O arrematante deverá efetuar o pagamento mediante Guia de Depósito Judicial emitida pelo leiloeiro, no prazo de até 05(cinco) dias, contado da data do leilão. Uma vez efetuados os pagamentos, o arrematante deverá enviar os comprovantes via e-mail alexandreleiloeiro@gmail.com outro meio hábil e inequívoco. **PAGAMENTO PARCELADO-** (art. 895, §1º do CPC). Ao optar pelo pagamento parcelado, o arrematante, no prazo de 1(um) dia, contado da data do leilão, deverá efetuar o pagamento do valor mínimo correspondente a



50% (cinquenta por cento) do valor da arrematação, mediante Guia de Depósito Judicial, o restante será pago em no máximo 30 (trinta) parcelas iguais, mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação, corrigidas de acordo com os fatores de atualização monetária do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (art. 895, §1º do CPC). 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). O pagamento das parcelas será efetuado diretamente pelo arrematante, em guia de depósito judicial vinculada aos autos a que se refere o bem arrematado. A venda parcelada será garantida por hipoteca gravada sobre o próprio imóvel até quitação. Na hipótese de inadimplemento, o Exequente poderá optar pela resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido. Caso seja pleiteada a resolução da arrematação, o arrematante, sem prejuízo das demais sanções previstas na lei e/ou neste edital, assim como sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos, perderá o sinal de negócio já pago e a comissão do leiloeiro. Caso seja pleiteada a execução, todas as parcelas vincendas vencerão antecipadamente à data da parcela inadimplida, incidindo sobre o montante devido a multa prevista no art. 895 §4º do da Lei 13.105/2015, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. Caso no decorrer do leilão seja recebida oferta para pagamento à vista, esta prevalecerá (art. 895, § 7º, do CPC) e o sistema automaticamente não receberá mais oferta parcelada. Ficam os interessados informados que o valor do bem será atualizado no dia da arrematação, por cálculo da Sra. Contadora, devendo o Sr. Gerente de Secretaria tomar providências para tal fim. **9)** 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. **10)** Após a oferta, o licitante vencedor fica obrigado ao pagamento da arrematação e da comissão do leiloeiro, 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 juízo, os valores poderão ser restituídos. A desistência sem o cumprimento da obrigação será considerada “perturbação” ao leilão. **11)** Nos termos do artigo 29 da Portaria Conjunta 772/PR/2018 “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 art335 do Código Penal.”. **12)** Poderá o Leiloeiro inhabilitar para participar de leilão, o licitante que não tenha cumprido com anteriores obrigações de pagamento e condições, em arrematação de leilão judicial. **13)** Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). **14) COMISSÃO DO LEILOEIRO** – A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga integralmente à vista, pelo arrematante, através de depósito em conta bancária que será informada ao arrematante ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro, devendo o comprovante ser imediatamente encaminhado para o e-mail alexandreleiloeiro@gmail.com. **15)** Em casos de adjudicação, remição ou acordo, a comissão devida será de 2,5 % (dois e meio 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. **16)** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão.(§ 3º do artigo 7º da Resolução Nº 236/2016-CNJ). E, na hipótese de não pagamento da comissão, o Leiloeiro 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/2015, art. 515, V). **17)** Na hipótese do bem ser arrematado, pelo exequente, será devida a comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação para bens imóveis. A comissão deverá ser integralmente paga no ato da arrematação. **18)** Nos termos do CPC/15, inciso III do art. 884 e da PORTARIA CONJUNTA Nº 772/PR/2018, art. 10, Parágrafo único, fica o leiloeiro autorizado, independentemente de mandado judicial, a visitar capturar imagens do bem a serem leiloados, acompanhado ou não de interessados na arrematação. **19)** Os interessados em visitar o bem, deverão, munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal, comparecer no local e proceder a visitação. **20)** O Tribunal de Justiça de Minas Gerais reserva-se o direito de incluir ou excluir



bens do leilão. **21)** Os bens que não receberem ofertas, ficarão disponíveis no site para repasse e recebimento de lances, até decisão posterior do juízo. **22)** A arrematação só será concluída após a homologação pelo juízo, depois de conferido todo o certame e sanados eventuais vícios e/ou nulidades ou mesmo eventuais recursos. **23)** A Nota de Arrematação será expedida pelo leiloeiro após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem. **24)** Art. 908 do CPC/2015. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. **25)** Nos termos do Artigo 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. **26) DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** – Os interessados poderão esclarecer suas dúvidas quanto ao presente leilão com o leiloeiro, através do aludido site, e-mails e telefone (31) 2551-3688, no horário comercial. **INTIMAÇÕES: 27)** Nos termos do Art. 889, do Código de Processo Civil, ficam pelo presente Edital, intimados do leilão, as partes, I - a executada **FFR CONSTRUCOES E COMERCIO LTDA CNPJ 16-696-684/0001-48**, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, e não localizado por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo, bem como seu (sua) cônjuge (sendo casada(o)) e não aqui nominada(o); II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal; III - o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais; IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais, **Pasárgada FFR Lançamentos Ltda, CNPJ 18.799.254/0001-87**; V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução; VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada; VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada; VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado. (Eventuais sujeitos de direito previstos nos incisos 889 do CPC/2015 - para que não aleguem desconhecimento) Parágrafo único. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital de leilão, além de terceiros, incertos e desconhecidos, bem como eventuais sucessores interessados. **28)** Nos termos do artigo 887 e §§ do CPC2015 e artigo 22, V da Portaria Conjunta 772/PR/2018, o presente edital será publicado na rede mundial de computadores pelo sítio do leiloeiro, www.alexandrepedrosaleiloeiro.com.br pelo Diário do Judiciário eletrônico (DJe) e será afixado em local de costume no átrio do Fórum deste Juízo com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da realização do leilão - sob pena de nulidade, em obediência também ao comando do artigo 257 do CPC/2015 e ao artigo 14 da Resolução 234/2016-CNJ.Nova Lima, 03 de março de 2026. Eu, (a) Fernanda Bittermann Loque, Oficial Judiciário, digitei. Nova Lima, data da assinatura eletrônica do MM Juiz de Direito, Kleber Alves de Oliveira.

