

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NOVA SERRANA, ESTADO DE MINAS GERAIS – AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – PROCESSO Nº 5002434-41.2020.8.13.0452– EXEQUENTE: ANDORRA CONSTRUTORA LTDA - ME - CNPJ: 12.339.577/0001-01- EXECUTADO: RONALDO FERREIRA GUEDES - CPF: 516.098.276-00

A MM.ª Juíza Fernanda Mendonça Silva Terra, da 1ª Vara Cível da Comarca de Nova Serrana/MG, FAZ SABER a todos quanto o presente Edital que virem ou dele conhecimento tiverem, principalmente o Executado e demais interessados, que será realizado o Leilão do bem imóvel pelo Leiloeiro Público Oficial **Dilson Marcos Moreira**, JUCEMG n.º 267, CPF 407.784.526-20, com escritório na Av. Raja Gabaglia, nº 4.697, bairro Santa Lúcia, em Belo Horizonte/MG, telefone (31) 3344-0060, e-mail contato@dilsonmoreira.com.br, credenciado no sistema AJ do TJMG, conforme instruções da Portaria Conjunta nº 772/PR/2018, e atendendo as prerrogativas e obrigações nela inseridas, conforme segue:

1) MODALIDADE E LOCAL

- Leilão eletrônico (online) e presencial por meio da plataforma www.dilsonmoreira.com.br
- Os lances poderão ser apresentados a partir da publicação do Edital no site.

2) DATAS DOS LEILÕES

1º Leilão: dia 01/07/2026, às 15h00.

2º Leilão: dia 15/07/2026, às 15h00.

3) DESCRIÇÃO DO BEM

Imóvel urbano sendo lote de terreno nº 162, da quadra 003, zona 38, sub- lote 000, com área de 462,00 m², registrado sob a matrícula nº 73014, do livro 2, no 1º Registro de Imóveis de Divinópolis/MG, constituído por 01 (uma) casa residencial situada na Rua La paz, nº 450, Bairro Jardim Belvedere, em Divinópolis/MG, CEP 35501-323.

4) AVALIAÇÃO DO BEM EM 14/08/2024

R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais).

5) GRAVAMES NA MATRÍCULA Nº 73.014 ATÉ A DATA DE 18/05/2026

AV-3-73.014, em 27 de outubro de 2020. Protocolo nº 429.492, datado de 21/10/2020. **EXECUÇÃO** – 1ª Vara Cível de Nova Serrana, do TJMG, processo nº 5002434-41.2020.8.13.0452, EXEQUENTE: ANDORRA CONSTRUTORA LTDA-ME (CNPJ 12.339.577/0001-01), EXECUTADO: RONALDO FERREIRA GUEDES, CPF nº 516.098.276-00 (vide retificação AV.4-73.014); **AV.5-73.014 em 08/05/2023.** Protocolo nº 461583, datado de 03 de abril de 2023. **PENHORA** - Processo nº 5002434-41.2020.8.13.0452 – Execução de Título Extrajudicial, EXEQUENTE: ANDORRA CONSTRUTORA LTDA-ME (CNPJ 12.339.577/0001-01), EXECUTADO: RONALDO FERREIRA GUEDES, CPF nº 516.098.276-00.

6) ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

O bem será vendido *ad corpus*, sem garantia de medida exata da área registrada, não cabendo ao arrematante qualquer direito à restituição ou abatimento de preço em razão de diferenças de metragem.

7) LANCE MÍNIMO

O bem penhorado poderá ser arrematado por preço igual ou superior ao da avaliação, em 1º Público Leilão. Não sendo o bem arrematado em 1º Leilão, poderá ser arrematado, em 2º Público Leilão, por preço igual ou superior a 70% da avaliação, conforme parágrafo único, do art. 891, do CPC e despacho de Id 10612502484.

8) ARREMATÇÃO – FORMA DE PAGAMENTO E DEPÓSITO JUDICIAL

A arrematação far-se-á à vista mediante o pagamento por guia de depósito judicial vinculada aos autos, ou em prestações, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, hipótese em que será exigido o pagamento imediato de sinal correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, com a comprovação do pagamento mensal diretamente nos autos.

Conforme previsto na legislação, a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

9) COMISSÃO DO LEILOEIRO

A comissão do leiloeiro será de 5%, paga pelo arrematante, à vista, não se incluindo no valor do lance, ou 2% sobre o valor do bem a ser paga pelo adjudicante ou ainda 2% sobre o valor do bem em caso de remição ou acordo, a ser paga pelo executado.

Havendo, por qualquer motivo, inadimplemento ou desistência da arrematação, exceto os previstos em lei, não haverá devolução da comissão do Leiloeiro ao arrematante, ficando retido o valor correspondente, sendo que no caso de não pagamento da referida comissão, o Leiloeiro poderá promover a competente Ação de Execução.

10) CADASTRAMENTO DOS INTERESSADOS

O leilão já está disponível no sistema online, devendo os interessados pré-cadastrarem no site www.dilsonmoreira.com.br, para receberem a senha de acesso e automaticamente estarão vinculadas aos termos de adesão do leilão on-line, além de todas as disposições legais aplicáveis à espécie.

11) DISPOSIÇÕES GERAIS

Os interessados em vistoriarem o bem penhorado, poderão entrar em contato com o leiloeiro para que sejam feitos os cadastros e agendamentos, pela Internet, aguardando a designação, do responsável pelo referido bem, da data e hora para as visitas.

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 presente Edital será publicado no site www.dilsonmoreira.com.br, nos termos do art. 887, §2º do CPC e Portaria Conjunta 772/PR/2018, art. 9º, §2º.

Fica através deste edital, intimado das datas da hasta pública o executado **RONALDO FERREIRA GUEDES** - CPF: 516.098.276-00, caso não tenha sido intimado pessoalmente, bem como terceiros interessados.

E para que chegue ao conhecimento de todos e ninguém possa alegar ignorância, mando expedir o presente Edital, que será publicado e afixado no local de costume, na forma da Lei. Dado e passado nesta cidade e Comarca de Nova Serrana/MG, aos 18 de maio de 2026. Ass. Sr., gerente judicial que o digitei e subscrevo, por ordem da MMª. Juíza Fernanda Mendonça Silva Terra, 1ª Vara Cível da Comarca de Nova Serrana/MG. **Dilson Marcos Moreira** – Leiloeiro Público Oficial.