EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO

O(A) EXMO(A) SR(A) DR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA (O) VARA ÚNICA DA COMARCA DE ITAMARANDIBA – MINAS GERAIS, **DRA. JULIANA CRISTINA COSTA LOBATO**, nomeando o leiloeiro público **ADRIANO APOLINÁRIO LEÃO DE OLIVEIRA**, JUCEMG 820, faz ciência aos interessados e, principalmente, aos executados/devedores que, nos autos do(s) processo(s) abaixo indicado(s), venderá, em **LEILÃO PÚBLICO,** o bem/lote adiante discriminados.

LOCAL: Os leilões previstos neste edital serão exclusivamente eletrônicos, no site *www.adrianoapolinario.com.br.*

DATA E HORA: **Primeiro leilão: 14/10/2025 – 14:00h à 16/10/2025 13:00h / Segundo Leilão: 16/10/2025 14:00h à 28/10/2025 14:00h (*horário de Brasília).***
As ofertas serão apresentadas pelo leiloeiro, ao r. juízo competente, para análise. Sobre o valor ofertado será devida taxa de comissão de leilão de **5,00%.**

LANCE INICIAL: **No primeiro leilão**, o leiloeiro iniciará o ato ofertando o lote tendo como lance mínimo o valor da avaliação. Caso o lote não seja arrematado no primeiro leilão, o mesmo será ofertado novamente nos demais leilões, na data acima indicada. **No segundo leilão**, fica o leiloeiro autorizado a ofertar o lote tendo como lance mínimo o valor equivalente a **50%** do valor da avaliação *(art. 891, §único do CPC)*. Conforme discriminado os bens: (LOTE ÚNICO) Uma gleba de terras com a área de 181,50 hectares (cento e oitenta e um hectares e cinquenta ares), ou seja, 37,50 alqueires (trinta e sete alqueires e meio) na FAZENDA LIMEIRA DA FAZENDA TROMBA D'ANTA, neste município, terras de culturas e pastagens, estando compreendidas nesta gleba de terras de primeira, matas e terras de campo. As suas divisas e confrontações estão registradas na matrícula sob o nº 3.044 no Cartório de Registro de Imóveis de Itamarandiba/MG. Este imóvel situa-se a aproximados 25 km da cidade de Itamarandiba, pela estrada de terra sentido Tromba D'Anta e a aproximados 55 km pela estrada pavimentada sentido Povoados de Santa Joana e Santa Luzia. Além do mais, o imóvel possui uma casa de morada padrão rústico com alpendre em bom estado de conservação, contendo três quartos, duas salas, uma varanda, uma dispensa, um banheiro, garagem, curral em bom estado, paiol em bom estado, chiqueiro em bom estado, energia elétrica, represa, cercas de arama farpado em bom estado, áreas de preservação permanente e reserva legal, áreas com pastagens formadas, áreas de lavouras com pequena cultura de cana e pomar com frutas diversificadas, chácara de café, estrada de acesso em razoável estado de conservação. **Em primeiro leilão R$ 453.750,00 em 2º leilão R$ 226.875,00**.

LANCE CONSIDERADO VENCEDOR: Será considerado vencedor o lance em maior valor.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento da arrematação deverá ser cumprido em 24 horas, por depósito judicial, ou no prazo de 15 dias úteis, sendo, nesta última hipótese, necessário o recolhimento em 24 horas em depósito judicial, do equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do preço ofertado, como caução, e os restantes 75% (setenta e cinco por cento) do preço lançado, pagos até o final do prazo de 15 (quinze) dias úteis mediante recolhimento em depósito judicial. Havendo opção do arrematante para o pagamento do preço no prazo de 15 (quinze) dias úteis, uma vez não recolhido o restante de 75% (setenta e cinco por cento) do preço, no prazo concedido, será perdido o valor da caução em favor do exequente, conforme disposto no art. 897 do CPC/2015. Serão admitidas propostas de aquisição do bem em prestações, sendo em primeiro leilão não inferior a avaliação ou em segundo leilão, quando o valor da aquisição proposto não poderá ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do preço de avaliação, tudo conforme disposto no art. 895 do CPC/2015. Na hipótese do arrematante deixar de depositar o valor no prazo fixado, a arrematação restará automaticamente desfeita/resolvida *(art. 903, §1º, III do CPC),* sendo o lote novamente levado à leilão *(do qual o arrematante ficará impedido de participar),* ficando o arrematante, em razão da desistência, obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da arrematação, além das despesas para a realização de um novo leilão, podendo o r. juízo valer-se da via executiva para a cobrança da multa.

EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nas hipóteses em que houver previsão legal do exercício do direito de preferência, este deverá ser exercido em igualmente de condições com eventuais outros interessados/licitantes, cabendo ao titular do direito acompanhar o leilão e exercer seu direito de preferência, com base no maior lance *(e nas mesmas condições de pagamento)* recebido pelo leiloeiro durante o leilão ou com base no valor do lance inicial *(quando*

não comparecerem interessados na arrematação do bem), até a assinatura do auto de arrematação ou homologação do leilão pelo r. juízo competente, sob pena de preclusão, devendo, para tanto, recolher o preço e a taxa de comissão do leiloeiro.

MANIFESTAÇÃO DO ARREMATANTE: Para se manifestar nos autos do processo deverá o arrematante constituir advogado, especialmente na hipótese de desistência prevista no **art. 903, § 5º, I, II e III do CPC.**

TAXA DE COMISSÃO DE LEILÃO: Em caso de arrematação, será devida, pelo arrematante, taxa de comissão de 5,00% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação. Será devido a remuneração do leiloeiro (taxa de leilão) no equivalente a 2,00% (dois por cento) do valor da avaliação do bem, devido pelo executado, no caso de extinção do processo, por adjudicação tardia, por remição ou por transação entre as partes. O valor da comissão deverá ser integralmente quitado no prazo de até 02 (dois) dias úteis, contados da data da arrematação, adjudicação, remição ou acordo. O valor da comissão não está incluso no valor da arrematação, adjudicação, remição ou acordo, devendo ser destacada e paga para o leiloeiro. A comissão do leiloeiro será integralmente devida mesmo em caso de inadimplência ou desistência/arrependimento do arrematante que acarrete no desfazimento/resolução da arrematação, não sendo a obrigação afastada mesmo na hipótese do bem vir a ser arrematado em leilão que venha a ser posteriormente realizado. Ficam os interessados cientes que na hipótese de desistência da arrematação em razão da oposição de embargos e/ou de qualquer outra medida que vise a nulidade ou desfazimento da arrematação, incluindo as hipóteses previstas no art. 903, §5º do CPC ou, ainda, nas hipóteses em que, mesmo não havendo desistência, a arrematação vier a ser declarada nula ou desfeita, será devida taxa de comissão no percentual de 2,00% (dois por cento) sobre o valor da arrematação, sendo, em tal hipótese, caso já tenha sido paga a comissão, restituído para o arrematante a diferença *(se houver).* Assim, ao participar do leilão, o interessado adere a tal condição e reconhece que, mesmo quando há a desistência, nulidade ou desfazimento da arrematação, o percentual de comissão fixado é devido à medida de que o serviço prestado pelo leiloeiro não se resume a realização do leilão, sendo necessário executar diversos outro atos para fazer frente à nomeação, a exemplo da elaboração de minuta do edital, divulgação do leilão, visitação dos bens, dentre outros atos que geram despesas para o leiloeiro. No entanto, caso o desfazimento ou nulidade da arrematação ocorrer por culpa exclusiva do leiloeiro, será devida a restituição da integralidade da taxa de comissão recebida. Na hipótese em que, por qualquer motivo, foi determinada a restituição da taxa de comissão recebida *(no todo ou em parte),* o valor a ser restituído será corrigido pelo IPCA-E, devendo ser considerado/aplicado mesmo quando for negativo, sendo afastado qualquer outro índice de correção.

DÍVIDAS E ÔNUS: Os bens serão entregues livres de quaisquer dívidas e/ou ônus, observadas as exceções constantes neste edital. No que se refere aos créditos tributários, aplica-se a norma prevista no art. 130, §único do Código Tributário Nacional, exceto em caso de adjudicação. Ficam os interessados cientes que, para a transferência do imóvel para o nome do arrematante, deverá cumprir com quaisquer obrigações do bem, não tendo o Poder Judiciário e/ou leiloeiro qualquer responsabilidade pelas providências e prazos dos órgãos responsáveis, sendo de responsabilidade do arrematante acompanhar os procedimentos. Além do mais, ficam os interessados cientes que o bem pode ter a existência de dívida e ônus, recurso ou processo pendente sobre o bem a ser leiloado. Em caso de adjudicação de bem, serão mantidos todos os ônus e débitos que recaiam sobre o bem adjudicado, exceto na hipótese de decisão judicial em sentido contrário. Os créditos que recaem sobre o(s) bem(ns), inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. Consta averbado na matrícula do imóvel 73.280, sob registro no Cartório de Registro de Imóveis de Itamarandiba /MG os ônus: R-4/3.044 tem averbado PENHORA EM FAVOR DO BANCO DO BRASIL EXTRAÍDA DO PROCESSO Nº. 0020284-94.2017.8.13.0325; R-5/3.044 PENHORA EM FAVOR DO BANCO DO BRASIL EXTRAÍDA DO PROCESSO Nº. 0003148-50.2018.8.13.0325. As gravações na matrícula encontram-se na certidão de inteiro teor extraídas em 21 de novembro de 2024.

LANCES PELA INTERNET: Os interessados em participar do leilão deverão dar lances, exclusivamente pela *internet*, por intermédio do site *www.adrianoapolinario.com.br*. **Serão aceitos lances a partir da inserção do leilão no *site* do leiloeiro**. Todos os atos realizados via *internet* ficarão sujeitos ao bom funcionamento do sistema, ficando o Poder Judiciário e/ou leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade. Os interessados em ofertar lances eletrônicos deverão observar as condições previstas no site do leiloeiro e na legislação em vigor,

sendo condição o cadastro prévio no site do leiloeiro. Ao participar do leilão o interessado concorda com todas as condições previstas neste edital.

CONDIÇÕES GERAIS: O interessado é o único responsável pelas informações e documentos fornecidos por ocasião do cadastro para participar do leilão, respondendo, cível e criminalmente, por eventual informação incorreta que venha a prejudicar o ato. Ao se cadastrar e participar do leilão, o interessado adere integralmente às condições do mesmo, principalmente às condições previstas no presente edital. Os lances ofertados são irretratáveis, sem direito ao arrependimento. Fica o leiloeiro autorizado a, querendo, ofertar todos ou parte dos lotes de forma agrupada, tendo como lance mínimo a soma do valor dos lotes individuais, permitindo, assim, a arrematação conjunta de lotes por um único arrematante *(art. 893 do CPC).* Poderá o leiloeiro atualizar o valor da avaliação. Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia *(inclusive de funcionamento).* Sendo arrematado veículo, ficam os interessados cientes da possibilidade do mesmo não ter chaves, sendo de responsabilidade do arrematante providenciar e arcar com os custos das mesmas. Em caso de arrematação de bem móvel, inclusive veículo, **caberá ao arrematante arcar com todos os custos com a desmontagem, retirada e transporte, do bem arrematado, do local onde o mesmo se encontra, devendo a retirada ocorrer no prazo máximo de 10 *(dez)* dias** contados da data de expedição da carta de arrematação ou mandado de entrega, sob pena de perdimento do bem em favor do leiloeiro, para pagamento dos custos de armazenamento**.** Caberá ao arrematante arcar com os custos para a expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega, cujos valores deverão ser recolhidos diretamente à Vara onde tramitam os autos a que se referem o presente edital.

INFORMAÇÕES: Com o leiloeiro, pelo telefone (34) 3823-1142 ou pelo site *www.adrianoapolinario.com.br.* **Visitação do*(s)* bem*(ens)* mediante agendamento prévio através do site do leiloeiro, sendo possível apenas na hipótese do*(s)* bem*(ens)* estar*(em)* sob a guarda ou posse do leiloeiro**. **Não será permitida visita sem agendamento prévio**.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.adrianoapolinario.com.br, e no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

PRAZO PARA IMPUGNAR ESTE EDITAL: O presente edital pode ser impugnado no prazo de 05 *(cinco)* dias corridos, contados da publicação do mesmo no site do leiloeiro *(www.adrianoapolinario.com.br),* sob pena de preclusão. Para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e para que ninguém possa alegar ignorância, mandou o(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito que se expedisse o presente edital que deverá ser publicado e afixado na forma da Lei.

INTIMAÇÃO: Ficam, desde já, intimadas as partes, os coproprietários, os arrendatários rurais, os interessados e, principalmente, os executados (*art. 889, § único do CPC)*: **BANCO DO BRASIL SA E ROBERTO ESTEFENSON DE ARAUJO.**

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Nº 0003148-50.2018.8.13.0325 REQUERENTE: BANCO DO BRASIL AS. REQUERIDO(as): ROBERTO ESTEFENSON DE ARAUJO. **Bem:** (LOTE ÚNICO) UMA GLEBA DE TERRAS COM A ÁREA DE 181,50 HECTARES (CENTO E OITENTA E UM HECTARES E CINQUENTA ARES), OU SEJA, 37,50 ALQUEIRES (TRINTA E SETE ALQUEIRES E MEIO) NA FAZENDA LIMEIRA DA FAZENDA TROMBA D'ANTA, NESTE MUNICÍPIO, TERRAS DE CULTURAS E PASTAGENS, ESTANDO COMPREENDIDAS NESTA GLEBA DE TERRAS DE PRIMEIRA, MATAS E TERRAS DE CAMPO. AS SUAS DIVISAS E CONFRONTAÇÕES ESTÃO REGISTRADAS NA MATRÍCULA SOB O Nº 3.044 NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAMARANDIBA/MG. ESTE IMÓVEL SITUA-SE A APROXIMADOS 25 KM DA CIDADE DE ITAMARANDIBA, PELA ESTRADA DE TERRA SENTIDO TROMBA D'ANTA E A APROXIMADOS 55 KM PELA ESTRADA PAVIMENTADA SENTIDO POVOADOS DE SANTA JOANA E SANTA LUZIA. ALÉM DO MAIS, O IMÓVEL POSSUI UMA CASA DE MORADA PADRÃO RÚSTICO COM ALPENDRE EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO, CONTENDO TRÊS QUARTOS, DUAS SALAS, UMA VARANDA, UMA DISPENSA, UM BANHEIRO, GARAGEM, CURRAL EM BOM ESTADO, PAIOL EM BOM ESTADO, CHIQUEIRO EM BOM ESTADO, ENERGIA ELÉTRICA, REPRESA, CERCAS DE ARAMA FARPADO EM

BOM ESTADO, ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E RESERVA LEGAL, ÁREAS COM PASTAGENS FORMADAS, ÁREAS DE LAVOURAS COM PEQUENA CULTURA DE CANA E POMAR COM FRUTAS DIVERSIFICADAS, CHÁCARA DE CAFÉ, ESTRADA DE ACESSO EM RAZOÁVEL ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

RECURSOS PENDENTES: Não Há.

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA 1° E 2° LEILÃO: (LOTE ÚNICO) Em primeiro leilão R$ 453.750,00 em 2º leilão R$ 226.875,00.

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. DADO E PASSADO nesta Cidade e Comarca de Itamarandiba, Estado de Minas Gerais.

Itamarandiba/MG, 22 de agosto de 2025

ADRIANO APOLINARIO LEAO DE OLIVEIRA:72077778687
Assinado de forma digital por ADRIANO APOLINARIO LEAO DE OLIVEIRA:72077778687
Dados: 2025.08.22 10:52:35 -03'00'

Adriano Apolinário Leão de Oliveira
Leiloeiro Público Oficial n° 820 – JUCEMG

Dra. Juliana Cristina Costa Lobato
Juíza de Direito