EDITAL DE LEILÃO

Justiça de Primeira Instância
Comarca de Sete Lagoas / 1ª Vara Cível da Comarca de Sete Lagoas
Rua José Duarte de Paiva, 715, Jardim Cambuí, Centro, Sete Lagoas - MG - CEP: 35700-059

PROCESSO Nº: 5011151-61.2020.8.13.0672
CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)
ASSUNTO: [Duplicata]
AUTOR: IVO MARTINS DOS SANTOS JUNIOR - EPP CPF: 21.899.992/0001-00
RÉU: RICARDO CATAO RIBEIRO CPF: 276.542.496-91

O leilão será exclusivamente eletrônico, e realizado no site www.apabrfbid.com.br. O presente Edital de Leilão e demais informações estão disponíveis no site ou pelo telefone (31) 3564-1314.

1º LEILÃO: início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia **24/11/2026 às 14:30 horas**. Se não for arrematado no período do 1º leilão, imediatamente inicia-se o período do 2º leilão.
2º LEILÃO: no dia 08/12/2026 às 14:30 horas inicia o fechamento do 2º leilão, **e caso não receba oferta, ficará disponível para repasse e recebimento de lances.**

LANCE MÍNIMO: No 1º leilão será aceito o maior lanço, com valor igual ou acima da avaliação, e no 2º leilão serão aceitos lances a partir do valor mínimo determinado pelo Juiz, e se não houver valor estipulado, o mínimo será equivalente à de 50% da avaliação do bem, nos termos do CPC, art. 891.

DESCRIÇÃO DO BEM:
01 (uma) área de terreno rural com **1.632,00 ares de terras de cultura e 2.034,00 ares de terras de campo**, situada no lugar denominado **Quebra Perna, Fazenda do Moinho, zona rural do Município de Jequitibá/MG**, confrontando-se com **herdeiros de Mor da Cunha, herdeiros de Porfírio Barbosa, José Duarte de Almeida e herdeiros de Jorge de Barros**, objeto da **matrícula nº 11.843, Livro nº 2, fls. 001, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Sete Lagoas/MG**.
Conforme Auto de Avaliação realizado em **21 de maio de 2024**, no imóvel encontram-se as seguintes benfeitorias: **um curral, um galpão de duas águas, um açude, um cômodo para ração, duas pequenas casas destinadas a funcionários, um cômodo de alvenaria, um silo metálico e uma casa sede**, esta composta por **03 (três) quartos, sendo 01 (uma) suíte, sala, cozinha, banheiro social, varanda frontal e varanda nos fundos, além de uma piscina de alvenaria**.

Consta ainda na descrição do imóvel a existência de **um moinho de água**.

ENDEREÇO: **Quebra Perna, zona rural do Município de Jequitibá/MG - Fazenda do Moinho**

AVALIAÇÃO: 1.650.000,00 (um milhão seiscentos e cinquenta mil reais).

FORMA DE PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: que o pagamento da arrematação ocorra 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; que, 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;
que 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, com a oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. O comprovante de pagãmente deverá ser enviado para adriana.pires@apaleiloes.com.br na mesma data, até às 17 horas.
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.

OBSERVAÇÃO: valor da dívida **R$ 164.394,47 (cento e sessenta e quatro mil, trezentos e noventa e quatro reais e quarenta e sete centavos) e, 26/04/2022**

CONDIÇÕES DO LEILÃO: Por ordem deste M.M Juiz, o presente leilão será regido pelo Decreto Lei 21.981/32, Código Penal, CPC, Portaria Conjunta nº 772/PR/2018 e CTN nas seguintes condições:
1º) O Leilão será realizado pela Leiloeira Adriana Pires Amancio, Matrícula 1062 – JUCEMG, a quem caberá 5% de comissão, na modalidade “eletrônico”, nos termos e condições aqui descritas.

2º) No caso de arrematação com pagamento parcelado, o sinal será depositado na forma e data indicadas acima, e as parcelas serão mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação e corrigidas de acordo com os fatores de atualização monetária do Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

3º) 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.

4º) 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).

5º) A venda parcelada será garantida por hipoteca judicial gravada sobre o próprio imóvel até a quitação.

6º) No leilão para pagamento à vista ou parcelado, a comissão da Leiloeira (5%) será depositada na integralidade, na data do leilão ou no dia subsequente, em conta bancária da Leiloeira, que será informada na confirmação da arrematação, e o comprovante deverá ser enviado via e-mail até às 17:00 horas da mesma data.

7º) No caso de inadimplemento ou desistência da arrematação por qualquer motivo, exceto os previstos em lei, o arrematante não terá direito à devolução da comissão da Leiloeira, que reterá o valor correspondente. E, na hipótese de não pagamento da comissão, a Leiloeira 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, art. 515, V).

8º) 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.*".

9º) Poderá a Leiloeira inabilitar para participar de leilão, o licitante que não tenha cumprido com anteriores obrigações de pagamento e condições, em arrematação de leilão judicial.

10º) Para participar do leilão eletrônico, o interessado deverá se cadastrar e habilitar no site www.apabrfleiloes.com.br, e somente após a análise dos documentos obrigatórios e liberação do *login* poderá ofertar os lances.

11º) 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.
12º) No caso de acordo ou pagamento da dívida (remição), se requerido após leilão com recebimento de lance, a leiloeira será remunerada com o correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo Executado, na data do acordo ou remição. 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.
13º) Nos termos do CPC/15, Art. 887, § 2º e PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018, art. 9º, § 2º, o presente edital será publicado no site: www.apabrfleiloes.com.br.
14º) O Tribunal de Justiça de Minas Gerais reserva-se o direito de incluir ou excluir bens do leilão.
15º) Os bens que não receberem ofertas, ficarão disponíveis no site para repasse e recebimento de lances.
16º) A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.
17º) A Nota de Arrematação será expedida pela leiloeira após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.
18º) Por ordem do Juízo e por força da lei, caso o devedor não seja encontrado pelo Sr. Oficial de Justiça, fica pelo presente Edital, intimado do leilão e dos ônus que lhe serão impostos, referidos no 12º item.
19º) Ficam desde já intimadas as partes, os coproprietários, seus cônjuges se casados forem, Credores Hipotecários ou Fiduciários e credores com penhoras averbadas.
20º) Após a oferta, o licitante vencedor fica obrigado ao pagamento da arrematação e da comissão da leiloeira, 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 juiz, os valores poderão ser restituídos. A desistência sem o cumprimento da obrigação será considerada "perturbação" ao leilão.
21º) Nos termos do Art. 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.
Por ordem deste Juízo, foi expedido o presente

Belo Horizonte, 14 de outubro de 2026

(31) 3564-1314 | (31) 99966-3086
adriana.pires@apaleiloes.com.br
www.apabrfleiloes.com.br