

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL
1ª e 2ª Praças

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS – 2ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DE EXECUÇÕES PENAIS DA COMARCA DE ABRE CAMPO – ESTADO DE MINAS GERAIS – PROCESSO N. 5001246-36.2019.8.13.0003 – EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S.A. – EXECUTADOS: ADJALMA JOSÉ GONÇALVES; ADIMAR ANTÔNIO BRANDÃO; DINÁLIA ALVES OLIVEIRA BRANDÃO; MANOEL ALVES DUTRA NETO; IRENE MOREIRA DUTRA.

O Dr. DANIEL VALÉRIO DE SIQUEIRA FONSECA, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, nos termos do art. 881, §1º, do Código de Processo Civil, FAZ SABER que levará à praça o bem abaixo descrito, através do portal da FRANCO LEILÕES (www.francoleiloes.com.br), nas condições seguintes:

1ª. Data do Leilão: 03/11/2026 às 10:00 horas (eletrônico), pelo maior lance, igual ou acima da avaliação, e se não for vendido prosseguirá na segunda praça.

2ª. Data do Leilão: 18/11/2026 às 10:00 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 do imóvel rural denominado Santa Clara, no Córrego Santa Clara, zona rural de Santa Margarida/MG, correspondente à área de 3,0976 ha (30.976 m²) de terras de cultura e pasto, adquirida por ADJALMA JOSÉ GONÇALVES, CPF nº 030.898.146-41, conforme R-29 da matrícula nº 3.206, Livro 2 – Registro Geral, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Abre Campo/MG, CNM 058768.2.0003206-22. O título de aquisição e o registro da penhora R-42 identificam a fração como 5,4892% da área originária de 56,43 ha. A Av-39 informa área remanescente da matrícula de 32,6833 ha, mantendo a titularidade de 3,0976 ha do executado. A alienação abrange essa fração penhorada, com as respectivas benfeitorias. As divisas gerais da área originária, conforme abertura da matrícula, são com José Jacob Abreu, Francisco Silvério Silva, Antônio Pedro Magalhães, José Caetano Gomes, José Brandão Sobrinho e outros. O auto de avaliação de 14/11/2025 localiza a diligência no Córrego São Félix, zona rural de Santa Margarida/MG, e descreve terras de excelente qualidade para plantio e cultivo de cafeeiros, em localidade valorizada, com aproximadamente 11.000 pés de café de boa qualidade e produção. A terra foi avaliada em R\$ 130.000,00 por hectare, totalizando R\$ 402.688,00, e a lavoura em R\$ 15,00 por pé, totalizando R\$ 165.000,00. Depositário: Adjalma José Gonçalves. **VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 567.688,00 (quinhentos e sessenta e sete mil, seiscentos e oitenta e oito reais), em 14/11/2025, mantida pela decisão do evento 274.** Preço mínimo da 2ª praça: R\$ 283.844,00 (duzentos e oitenta e três mil, oitocentos e quarenta e quatro reais).

2 – DA FORMA DE PAGAMENTO: O pagamento será realizado por depósito judicial em até 24 horas da arrematação. É admitido pagamento em até 15 dias úteis, mediante depósito judicial, em 24 horas, de 25% do preço ofertado como caução, e dos 75% restantes até o término dos 15 dias úteis. O não recolhimento do saldo no prazo implica perda da caução em favor do exequente, nos termos da decisão do evento 324 e do art. 897 do CPC. Também serão admitidas propostas de aquisição em prestações, nas condições abaixo e sujeitas à apreciação judicial. As despesas de transferência da propriedade serão de responsabilidade do arrematante.

3 – DAS ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA: Conforme certidão de inteiro teor, constam: R-17, reserva de usufruto em favor de Adão Alves Dutra e sua esposa, sobre a área objeto daquela doação; R-20 e R-21, servidões de passagem em favor de Furnas Centrais Elétricas S.A.; R-30 (antigo segundo R-29), hipoteca cedular de primeiro grau sobre a fração de 5,4892%, equivalente a 3,0976 ha, em favor da Cooperativa de Crédito de Livre Admissão da Zona da Mata de Minas Ltda., CNPJ nº 41.697.103/0001-30; R-33 (antigo R-32), hipoteca cedular de segundo grau sobre a mesma fração, em favor da mesma cooperativa. Constam, ainda, penhoras da fração de 5,4892% em favor do Banco do Brasil S.A.: R-40, processo nº 5000105-45.2020.8.13.0003; R-41,

processo nº 5001241-14.2019.8.13.0003; e R-42, referente a este processo. A certidão integral será disponibilizada no portal da leiloeira, cabendo aos interessados consultar eventuais atos posteriores no Registro de Imóveis.

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 (remissão), 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, remissão 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 remissão ou acordo), à vista no ato da arrematação, adjudicação, remissão 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.

Abre Campo/MG, 17 de setembro de 2026.

DANIEL VALÉRIO DE SIQUEIRA FONSECA
JUIZ DE DIREITO