06/04/2026

Número: **5002408-39.2020.8.13.0324**

Classe: **[CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Itajubá**
Última distribuição : **15/07/2020**
Valor da causa: **R$ 146.561,10**
Assuntos: **Contratos Bancários**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (REQUERENTE)	
	MARCUS VINICIUS DE CARVALHO REZENDE REIS (ADVOGADO) JORGE DONIZETI SANCHEZ (ADVOGADO)
LUIZ FERNANDO GAUDINO BRAGA (REQUERIDO(A))	

Outros participantes	
MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10648568020	20/03/2026 14:37	Outros Documentos	Outros Documentos

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Itajubá / 1ª Vara Cível da Comarca de Itajubá

Praça Teodomiro Carneiro Santiago, 90, Centro, Itajubá - MG - CEP: 37500-036

EDITAL – PRAÇA OU LEILÃO

PROCESSO Nº: 5002408-39.2020.8.13.0324

CLASSE: [CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. CPF: 90.400.888/0001-42

LUIZ FERNANDO GAUDINO BRAGA CPF: 475.927.376-04

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF

1ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado, proprietário e fiel depositário do bem **Luiz Fernando Gaudino Braga – CPF nº 475.927.376-04,** seu cônjuge e coproprietária do bem **Roseli de Gusmão Gomes Braga – CPF nº 662.089.396-15,** do serventuário **Companhia Energética de Minas Gerais – CEMIG – CNPJ nº 17.155.730/0001-64,** por meio de seu representante legal, do credor hipotecário **Banco Santander (Brasil) S/A – CNPJ nº 90.400.888/0001-42,** por meio de seu representante legal, e demais interessados**,** extraído dos autos de **Cumprimento de Sentença**, requerente **Banco Santander (Brasil) S/A, processo nº 5002408-39.2020.8.13.0324.**

O Dr. Fábio Aurélio Marchello, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/MG, na forma da lei, ***FAZ SABER*** que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, através do portal eletrônico (www.mouzarbastonleiloes.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e

arrematação o bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

No 1° Leilão com início da publicação do edital e término no dia 21 DE MAIO DE 2026, às 10:00 horas, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação atualizada do bem, ficando desde já designado para o **2° Leilão com início no dia 21 DE MAIO DE 2026, às 10:01 horas e término no dia 21 DE MAIO DE 2026, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **60% do valor da avaliação atualizada, conforme Decisão de ID 10611498728 - Pág. 1/4, de 12 de fevereiro de 2026.**

OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação será atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, conforme Decisão de ID 10611498728 - Pág. 1/4, de 12 de fevereiro de 2026.

DESCRIÇÃO DO BEM: Um imóvel rural com área total de 27,47,91ha, parte da "Fazenda dos Mouras", localizado na Zona Rural, Bairro Mouras, CEP: 37511-000 do município de Piranguçu/MG. Sobre o bem encontram-se edificadas uma casa sede, com área de aproximadamente 500m² em bom estado de acabamento e piscina, sendo a área destinada a residência com calçamento e uma fonte decorativa grande. A área rural é adequada para cultivo, possui instalações agrícolas como curral e um galpão/depósito, além de suas casas para funcionários, sendo que o imóvel não se encontra com as devidas manutenções. INCRA: 446.211.007.129-7. Origem: 21.650. O bem imóvel está matriculado sob o nº 5.347, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$3.257.828,40 (três milhões e duzentos e cinquenta e sete mil e oitocentos e vinte e oito reais e quarenta centavos),** conforme Auto de Penhora e Avaliação de ID 10478193274 - Pág. 3/4, de 17 de abril de 2025.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

1. Servidão constituída a favor de Companhia Energética de Minas Gerais – CEMIG – CNPJ nº 17.155.730/0001-64, conforme R-07 da matrícula nº 5.347, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

2. Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária em favor de Banco Santander (Brasil) S/A, conforme AV-09 da matrícula nº 5.347, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

3. Hipoteca de primeiro grau em favor de Banco Santander (Brasil) S/A – CNPJ nº 90.400.888/0001-42, conforme AV-10 da matrícula nº 5.347, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

4. Premonitória, extraída da Ação de execução, processo nº 5002528-19.2019.8.13.0324, em que Banco Bradesco move contra Luiz Fernando Gaudino Braga, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/MG, conforme AV-11 da matrícula nº 5.347, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

5. Premonitória, extraída da Ação de execução, processo nº 5004747-05.2019.8.13.0324, em que

Banco Bradesco move contra Luiz Fernando Gaudino Braga, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/MG, conforme AV-12 da matrícula nº 5.347, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

6. Premonitória, extraída da Ação de execução, processo nº 50025250-42.2019.8.13.0324, em que Banco Bradesco move contra Luiz Fernando Gaudino Braga, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/MG, conforme AV-13 da matrícula nº 5.347, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

7. Indisponibilidade de bens extraída do processo nº 0010764-22.2019.5.03.0147, movido perante o TST – Tribunal Superior do Trabalho da 3ª Região – Vara do Trabalho de Três Corações/MG, conforme AV-16 da matrícula nº 5.347, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

8. Indisponibilidade de bens extraída do processo nº 0010583-56.2021.5.03.0048, movido perante o TST-SP – Tribunal Superior do Trabalho da 3ª Região/MG – Vara do Trabalho de Araxá/MG, conforme AV-19 da matrícula nº 5.347, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

9. Penhora extraída dos autos de execução, processo nº 5006254-98.2019.8.13.0324, em que Banco Santander (Brasil) S/A move contra Roseli de Gusmão Gomes Braga e outro, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/MG, conforme R-20 da matrícula nº 5.347, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

10. Premonitória, extraída da Ação de execução, processo nº 5002541-18.2019.8.13.0324, em que Banco Bradesco S.A move contra Luiz Fernando Gaudino Braga, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/MG, conforme matrícula nº 5.347, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

11. Penhora extraída dos autos do processo nº 5002408-39.2020.8.13.0324, em que Banco Santander (Brasil) S/A move contra Luiz Fernando Gaudino Braga, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/MG, conforme R-22 da matrícula nº 5.347, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

12. Penhora extraída dos autos do processo nº 5002539-48.2019.8.13.0324, em que Banco Bradesco S/A move contra Luiz Fernando Gaudino Braga, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/MG, conforme R-23 da matrícula nº 5.347, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO: O valor da dívida no processo é de **R$331.371,22 (trezentos e trinta e um mil e trezentos e setenta e um reais e vinte e dois centavos),** conforme Demonstrativo dos Cálculos de ID 10482387807 - Pág. 1, atualizado até 25/06/2025.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: 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 (art. 908, §1º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

CONDIÇÕES DE VENDA:

1) o(s) bem(ns) será(ão) vendido no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, poderá encontrar-se ocupado e sua desocupação se dará por conta e risco do arrematante, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão (Artigo 12 da Resolução nº 236 do CNJ);

2) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supra indicados;

3) não havendo lanço superior ao valor da avaliação no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital;

4) em segundo pregão não serão admitidos lanços inferiores a **60% do valor da avaliação atualizada, conforme Decisão de ID 10611498728 - Pág. 1/4, de 12 de fevereiro de 2026.**

5) sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços (Artigo 21 da Resolução nº 236 do CNJ);

6) Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro e serão imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido o envio de lanços por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (Artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ);

7) serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;

8) a comissão devida ao leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, e ser-lhe-á pagos diretamente;

9) com a aceitação do lanço, o sistema do leiloeiro emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo do Processo;

10) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os depósitos dos valores da arrematação e da comissão (Artigo 24 da Resolução nº 236 do CNJ).

11) o auto de arrematação será assinado por este Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, salvo se permitido na modalidade de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC;(art. 903, caput, do CPC c/c Artigo 25 da Resolução nº 236 do CNJ)

12) não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC e Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ;

13) o exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1°, do CPC). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro público oficial;

14) eventuais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (CTN, art. 130, parágrafo único);

15) o arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, poderá ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal), e, também por possíveis

prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do leiloeiro, sem prejuízo de ser considerado ato atentatório a dignidade da justiça, nos termos do art. 903 §6º (art. 23 da LEF).

16) O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter "ad corpus" – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente.

17) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel(is)

18) Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) imóvel(is) arrematado(s) e à comissão do Leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas;

19) Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma prevista no parágrafo 4º do art. 903 do CPC. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, *caput*, e §1° do Código de Processo Civil;

20) Havendo interposição de embargos do executado ou a ação autônoma, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso;

21) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva "carta de arrematação".

LEILOEIRO: O leilão será realizado e acompanhado pelo leiloeiro**, Sr. Mouzar Baston Filho**, devidamente cadastrado na JUCEMG N° 1125.

PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Sistema do Tribunal de Justiça de Minas Gerais - DEPOX (emitida através do site http://depox.tjmg.jus.br/depox/pages/guia/publica), no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro.

PAGAMENTO PARCELADO:

1) O(s) interessado(s) poderão adquirir os bens penhorados em prestações, conforme Artigo 895 do CPC.

2) Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe **895, I, II e §§, do Código de Processo Civil.**

3) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento

parcelado, desde que no mesmo valor, conforme dispõe o artigo **895, § 7º do Código de Processo Civil.**

OBSERVAÇÕES:

1) Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento).

2) Decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

3) Desfeita a arrematação pelo Juízo, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao arrematante os valores pagos relativos ao preço da arrematação e à comissão do leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas.

ADJUDICAÇÃO: A partir da publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, se o exequente adjudicar o bem imóvel penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação devido ao Leiloeiro.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se a(o) executada(o), após a publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, pagar a dívida antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a(o) executada(o) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.

DO ACORDO – A partir da publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, caso seja celebrado acordo judicial entre as partes com suspensão do leilão, fica o(a) executado(a) obrigado(a) a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, logo na primeira prestação da avença. Caso o acordo seja extrajudicial ou desistência da execução, este percentual será devido pelo credor exequente.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/MG, situada na Praça Teodomiro Carneiro Santiago, 90, Centro – CEP: 37500-036, na cidade de Itajubá/MG, e E-mail: ija1civ@tjmg.jus.br, ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, nº 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143 em Franca – SP e Avenida Santa Rita, 858, Sala D, Centro, CEP 37.993-000 em Cássia/MG, ou ainda, pelos telefones 0800-942-1316/ (35) 99850-0339 e e-mail: mouzar@bastonleiloes.com.br, e no site www.mouzarbastonleiloes.com.br.

Ficam o executado, proprietário e fiel depositário, seu cônjuge e coproprietária do bem, o serventuário, por meio de seu representante legal, o credor hipotecário, por meio de seu representante legal, e demais

interessados, **INTIMADOS PELO PRÓPRIO EDITAL DE LEILÃO** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal e não tiver advogado constituído, conforme § único do artigo 889 do Código de Processo Civil.

Itajubá/MG, 20 de Março de 2026.

FÁBIO AURÉLIO MARCHELLO

JUIZ DE DIREITO