06/08/2025

Número: **0105785-47.2016.8.13.0035**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **2ª Vara Cível da Comarca de Araguari**
Última distribuição : **01/08/2016**
Valor da causa: **R$ 216.868,74**
Processo referência: **0105785-47.2016.8.13.0035**
Assuntos: **Cédula de Crédito Bancário**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
BANCO DO BRASIL SA (EXEQUENTE)	
	MAIARA CAMPOS JUAREZ (ADVOGADO) **JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA (ADVOGADO)** **SERVIO TULIO DE BARCELOS (ADVOGADO)**
CEZAR BATISTA DE OLIVEIRA (EXECUTADO(A))	
	FERNANDO TORBAY GORAYEB (ADVOGADO)
ARCO IRIS CONSTRUCOES E SERVICOS LTDA (EXECUTADO(A))	
	FERNANDO TORBAY GORAYEB (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	**Data da Assinatura**	**Documento**	**Tipo**
10506387584	30/07/2025 16:23	Outros Documentos	Outros Documentos

PROCESSO Nº: 0105785-47.2016.8.13.0035

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

BANCO DO BRASIL SA CPF: 00.000.000/0001-91

CEZAR BATISTA DE OLIVEIRA CPF: 526.255.676-00 e outros

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO
Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF
2ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BENS IMÓVEIS para intimação da empresa executada Arco Iris Construções E Serviços LTDA - CNPJ nº 02.024.003/0001-90, por meio de seu representante legal, executado, proprietário e fiel depositário dos bens Cézar Batista de Oliveira - CPF nº 526.255.676-00, da arrematante e coproprietária do bem Joana Conceição da Costa Paranhos - CPF nº 195.114.776-68, seu cônjuge coproprietário Giestas Paranhos – CPF n° 276.788.816-49,, dos coproprietário do LOTE 2 Rafael Adriano Teixeira - CPF nº 055.693.196-38,seu cônjuge se casado for, do coproprietário e serventuário do bem Paulo Gonçalves dos Reis - CPF nº 491.232.466-34, seu cônjuge se casado for, e demais interessados, expedido nos autos de Execução de Titulo Extrajudicial, requerido pelo Banco do Brasil S.A., Processo nº 0105785-47.2016.8.13.0035.

O Dr. Pedro Marcos Begatti, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Araguari/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 09 DE SETEMBRO DE 2025, às 10:00 horas, entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o 2° Leilão com início no dia 09 DE SETEMBRO DE 2025, às 10:01 horas e término no dia 09 DE SETEMBRO DE 2025, 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 10376331352 - Pág. ½.

DESCRIÇÃO DO BEM: LOTE 1: Parte ideal de 50% de um terreno, com área total de 352m², localizado em Rua Xingu, n° 0, lote nº 22, da quadra “A”, Jardim Ipanema, CEP 38441-034, na cidade de Araguari/MG, sem benfeitorias, irregular, nos subúrbios desta cidade, medindo 11,00 metros nas linhas de frente e fundo 32 metros nas linhas laterais, com frente a Rua Xingu, confrontando pelo lado direito do lote nº 23, pelo lado esquerdo com o lote nº 21, e pelo fundo com o lote nº 3. Registro anterior n° 4.921. Este bem imóvel está matriculado sob o n° 19.137, Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.

AVALIAÇÃO - LOTE 1: O valor da avaliação da parte ideal de 50% do bem imóvel é de R$ 3.000,00 (três mil reais), conforme Auto de Avaliação, de ID 9734060968 – Pág. 5, dos autos de 09 de fevereiro de 2023.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL - LOTE 01: Sobre o bem imóvel a ser leiloado consta o seguinte ônus:
1) Ação de Execução, extraída dos autos de nº 0702.13.043422-9 em que Banco Mercantil do Brasil S/A move contra Júlio Cesar Teixeira perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia/MG, conforme AV-4 da matrícula de n° 19.137, Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
2) Ação de Execução extraída dos autos de nº 0035.13.009094-3 em que Banco Mercantil do Brasil S/A move contra Júlio Cesar Teixeira e outros perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme AV-5 da matrícula de n° 19.137, Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
3) Ação de Execução extraída dos autos de nº 0035.13.009936-5 em que Banco Mercantil do Brasil S/A move contra Júlio Cesar Teixeira e outros perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme AV-6 da matrícula de n° 19.137, Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
4) Ação de Execução extraída dos autos de nº 0702.13.047509-9 em que Banco Mercantil do Brasil S/A move contra Júlio Cesar Teixeira e outros perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia/MG, conforme AV-7 da matrícula de n° 19.137, Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
5) Penhora de 50% extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 702.13.047509-9 em que o Banco Mercantil do Brasil S/A move contra Júlio Cesar Teixeira e outros perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia/MG, conforme AV-9 da matrícula de n° 19.137, Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
6) Ação de Execução extraída dos autos de nº 0035.15.021894-5 em que Banco Mercantil do Brasil S/A move contra Júlio Cesar Teixeira e outros perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme AV-11 da matrícula de n° 19.137, Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
7) Ação de Execução extraída dos autos de nº 0035.15.019979-8 em que Banco Mercantil do Brasil S/A move contra Júlio Cesar Teixeira e outros perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme AV-12 da matrícula de n° 19.137, Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
8) Ação de Execução extraída dos autos de nº 0035.15.021895-2 em que Banco Mercantil do Brasil S/A move contra Júlio Cesar Teixeira e outros perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme AV-13 da matrícula de n° 19.137, Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
9) Ação de Execução extraída dos autos de nº 0035.15.021333-4 em que Banco Mercantil do Brasil S/A move contra Júlio Cesar Teixeira e outros perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme AV-14 da matrícula de n° 19.137, Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
10) Penhora de extraída dos autos de nº 0035.13.019166-7 em que o Banco Mercantil do Brasil S/A move contra Júlio Cesar Teixeira e outros perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme AV-15 da matrícula de n° 19.137, Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
11) Penhora de 50%, extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 702.13.047.509-9 em que o Banco Mercantil do Brasil S/A move contra Júlio Cesar Teixeira e outros perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia/MG, conforme R-17 da matrícula de n° 19.137, Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
12) Penhora de 50%, extraída dos autos de Ação de Execução, processo n° 0035.13.009094-3 em que o Banco Mercantil do Brasil S/A move contra Júlio Cesar Teixeira e outros perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia/MG, conforme R-18 da matrícula de n° 19.137, Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
13) Indisponibilidade de 50% do bem, extraída dos autos de Ação Civil de Improbidade, processo nº 0012632-63.2017.8.13.0248 em que o Ministério Público move contra Fernando Borges Santos e outros,

perante a Vara Única da Comarca de Estrela do Sul/MG, conforme AV-19 da matrícula de n° 19.137, Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
14) Arresto de 50%, extraído dos autos de Ação de Execução, processo nº 0218952-76.2015.8.13.0035 em que o Banco Mercantil do Brasil S/A, move contra Cézar Batista de Oliveira, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme R-21 da matrícula de n° 19.137, Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
15) Penhora de 50%, extraída dos autos de Ação de Execução, processo n° 0035.15.0199798 em que o Banco Mercantil do Brasil S/A move contra Cézar Batista de Oliveira, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme R-23 da matrícula de n° 19.137, Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
16) Arrolamento de bens extraído dos autos de nº 10970.720234/2018-91, conforme AV-24 da matrícula de n° 19.137, Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
17) Penhora de 50% extraída dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo n° 0702.130.434.229, em que Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissegmentos NPL Ipanema II move contra Júlio Cézar Teixeira e outros, perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia/MG, conforme R-25 da matrícula de n° 19.137, Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
18) Arrematação, em favor de Joana Conceição da Costa Paranhos, extraída dos autos n° 5000156-28.2018.8.13.0035, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme R-31 da matrícula de n° 19.137, Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
19) Penhora, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo n° 0105785-47.2016.8.13.0035, em que Banco do Brasil S.A move contra Cézar Batista de Oliveira, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme R-32 da matrícula de n° 19.137, Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
20) Penhora de 50% extraída da Ação de Execução de Título Extrajudicial n° 0110017-05.2016.13.0035 em que Banco Safra move contra Cézar Batista de Oliveira e outros conforme R-33 da matrícula de n° 19.137, Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
DESCRIÇÃO DO BEM - LOTE 02: Parte ideal de 25% de uma Gleba de terras, dentro da área denominada “FAZENDA QUILOMBO”, situada no município de Araguari/MG, CEP 38.440-000, com área de aproximadamente 79,45,09 hectares. O imóvel está situado a aproximadamente 18 (dezoito) quilômetros do perímetro urbano, dos quais 08(oito) são de estrada de terra, cujo itinerário é pela, todavia LMG748, sentido Araguari/Indianópolis no KM10, vira na primeira entrada à direita, logo após passar sobre o viaduto da linha férrea que corta a rodovia, em seguida, segue sentido a região conhecida como "Salto", até a propriedade. O imóvel é, predominantemente, de relevo inclinado a acidentado, possuindo uma parte menor próximo à sede com o relevo menos inclinado. Possui solo argiloso vermelho. Recurso hídrico: no imóvel possui um rego d'água que passa pela sede. Possui um córrego na divisa e confronta com o lago da Usina Hidrelétrica de Capim Branco. Possui uma casa sede antiga e em mau estado de conservação; possui outra casinha pequena; possui dois pequenos currais em péssimo estado de conservação e toda acerca da propriedade encontra-se em péssimo estado. O imóvel possui Reserva Florestal Legal conforme AV-2 da matrícula. INCRA sob nº 414 018 004 073-1. Registro anterior n° 59.687. Este bem imóvel está matriculado sob o n° 81.170 do Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.

AVALIAÇÃO - LOTE 02: O valor de avaliação da parte ideal do bem imóvel é de R$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais) conforme o Auto de Avaliação de ID 9747067079 - Pág. 1/12, dos autos de 07 de março de 2023.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL: LOTE 02: Sobre o bem imóvel a ser leiloado consta o seguinte ônus:

1) Ação de Execução extraída dos autos de n° 0035.15.021894-5 em que Banco do Brasil S/A move contra Cézar Batista de Oliveira e outros, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme AV-3 da matrícula de n° 81.170 do Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.

2) Ação de Execução extraída dos autos de n° 0035.15.01997-8 em que Banco do Brasil S/A move contra

Cézar Batista de Oliveira e outros perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme AV-4 da matrícula de n° 81.170 do Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.

4) Ação de Execução extraída dos autos de n° 0035.15.021895-2 em que Banco Mercantil do Brasil S/A move contra Cézar Batista de Oliveira e outros perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme AV-5 da matrícula de n° 81.170 do Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.

5) Ação de Execução extraída dos autos de n° 0035.15.021333-4 em que Banco Mercantil do Brasil S/A move contra Cézar Batista de Oliveira e outros perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme AV-6 da matrícula de n° 81.170 do Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.

6) Servidão em favor de Paulo Gonçalves dos Reis, conforme AV-08 da matrícula de n° 81.170 do Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.

7) Indisponibilidade de 50%, extraída dos autos de Ação Civil de Improbidade, processo n° 0012632-63.2017.8.13.0248 em que o Ministério Público do Estado de Minas Gerais move contra Fernando Borges Santos e outros, perante a Vara Única da Comarca de Estrela do Sul/MG, conforme AV-09 e AV-10 da matrícula de n° 81.170 do Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.

8) Arresto, extraído da Ação de Execução, processo n° 0218952-76.2015.8.13.0035 em que o Banco Mercantil do Brasil S/A move contra Cezar Batista de Oliveira, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG conforme AV-11 da matrícula de n° 81.170 do Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.

9) Penhora de 25%, extraída dos autos de Ação de Execução n° 0035.15.0199798 em que Banco Mercantil do Brasil S/A move contra Cézar Batista de Oliveira, perante a 4ª Varal Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme AV-12 da matrícula de n° 81.170 do Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.

10) Penhora extraída de 25% dos autos n° 0035.17.010110-5 em que Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Triângulo Mineiro e Sudeste de Goiás Ltda – Sicoob Aracredi move contra Cézar Batista de Oliveira, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme AV-13 da matrícula de n° 81.170 do Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.

11) Penhora extraída de 25% dos autos de n° 0035.15.0213334 em que Banco Mercantil do Brasil S/A move contra Cézar Batista de Oliveira, perante a 1ª Varal Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme AV-14 da matrícula de n° 81.170 do Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.

12) Penhora de 25%, extraída dos autos de Ação de Execução, processo n° 0104721-02.2016.8.13.0035 em que Banco do Brasil S/A move contra Cézar Batista de Oliveira, conforme AV-15 da matrícula de n° 81.170 do Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.

13) Penhora extraída de 25% dos autos de Cumprimento de Sentença, processo n° 5000261-34.2020.8.13.0035 em que Cristo Rei Prestações e Serviços Ltda – ME move contra Cézar Batista de Oliveira, conforme AV-16 da matrícula de n° 81.170 do Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.

14) Penhora de 25%, extraída dos autos de Ação de Execução, processo n° 0105785-47.2016.13.0035 em que Banco do Brasil S/A move contra Cézar Batista de Oliveira, perante a 2ª Varal Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme AV-17 da matrícula de n° 81.170 do Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
DESCRIÇÃO DO BEM - LOTE 03: Fazenda, denominada ‘’FAZENDA QUILOMBO’’, medindo

14,05,52 há (catorze hectares cinco ares e cinquenta e dois centiares), localizada na Rodovia LMG748, KM 20, CEP 38.440-000, na cidade de Araguari/MG. O acesso se da à direita em frente à Escola Municipal Jose Inácio e percorre por mais 05 (cinco) quilômetros, aproximadamente). Está localizado a 25 (vinte e cinco) quilômetros do perímetro urbano de Araguari. Possui benfeitorias sendo elas; curral com embarcador e despejo, possui uma grande construção utilizada como casa de veraneio, com duas piscinas, 13 (treze) banheiros, quatro suítes e demais quartos, cozinha tipo caipira, local de jogos, dois chalés para hospedes, casa do caseiro com garagem, com área construída estimada cm 1000m2(mil metros quadrados). INCRA, como parte de um todo com o código do imóvel rural: 999.946.726.575-0, módulo rural (ha): 10,0465, nº de mód. Rural: 1,89, módulo fiscal (ha): 30,0000, nº de módulos fiscais: 0,0370ha, FMP 8.757.412-8. O imóvel possui Reserva Florestal legal, conforme AV-3 da matrícula. Registro anterior n° 63.451. Este bem imóvel está matriculado sob o n° 66.381 do Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG. AVALIAÇÃO - LOTE 03: O valor da avaliação do bem imóvel é de R$5.004.730,00 (cinco milhões, quatro mil e setecentos e trinta reais) conforme o Auto de Avaliação de Imóvel, de ID 9943188209 - Pág. 1/11 dos autos de 14 de setembro de 2023. ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL: LOTE 03: Sobre o bem imóvel a ser leiloado consta o seguinte ônus:
1) Ação de Execução extraído dos autos de n° 0035.15.021894-5 da 2ª vara Cível da Comarca de Araguari/MG, n° 0035.15.019979-8 da 4ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG e n° 0035.15.021895-2 da 2ª Vara Cível e 0035.15.021333-4 da 1ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme AV-2 da matrícula de n° 66.381 do Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
2) Indisponibilidade extraída dos autos de n° 0012632-63.2017.8.13.0248 e 00122665-53.2017.8.13.0248 perante a Vara única da Comarca de Estrela do Sul/MG, conforme AV-4 da matrícula de n° 66.381 do Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
4) Penhora, extraída dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo n° 0218945-84.2015.8.13.0035 em que o Banco Mercantil do Brasil S/A move contra Cézar Batista de Oliveira perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme R-5 da matrícula de n° 66.381 do Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
5) Penhora de 50% extraída da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo n° 010472102.2016.8.13.0035 em que Banco do Brasil S/A move contra Cézar Batista de Oliveira, conforme R-6 da matrícula de n° 66.381 do Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
6) Penhora extraída da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo n° 0105785-47.2016.8.13.0035 em que Banco do Brasil S/A move contra Cézar Batista de Oliveira, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG conforme R-7 da matrícula de n° 66.381 do Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Araguari/MG. AVALIAÇÃO TOTAL: O valor da avaliação total dos bens imóveis a serem leiloados é de R$ 5.467.730,00 (cinco milhões, quatrocentos e sessenta e sete mil, setecentos e trinta reais.).

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de R$ 674.593,34 (seiscentos e setenta e quatro mil, quinhentos e noventa e três reais e trinta e quatro centavos.), conforme Demonstrativo de Conta Vinculada de ID 10310981524 - Pág. 1/5, atualizada até 30 setembro de 2024.

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."

Estado do imóvel: Os bens imóveis podem se encontrar ocupados e sua desocupação se dará por conta em risco do arrematante.

CONDIÇÕES DE VENDA:
1) os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, 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 10376331352 - Pág. 1/2 de 22 de janeiro de 2025.
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), salvo se tiver optado pelo pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC;
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 tiver optado pelo 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 nº 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.

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 da Baston Leilões, deduzidas as despesas incorridas.

PAGAMENTO PARCELADO: interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito (art. 895, CPC): 1) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; 2) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% da última avaliação atualizada, de acordo com a tabela da CGJMG, conforme Decisão de ID 10376331352

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% 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% 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% 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 2ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, sito a Avenida Doutor Oswaldo Pieruccetti, 400, até 999 a 1000, Sibipiruna, Araguari - MG - CEP: 38445-130, e E-mail: ari2criminal@tjmg.jus.br , ou pelo telefone (35) 3295-0450 ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, nº 612, Residencial Paraíso, CEP: 14403-143 em Franca/SP e Avenida Santa Rita, 858, Sala D, Centro, CEP 37993-000 em Cássia/MG, ou ainda, pelos telefones 0800-942-1316 / (35) 99850-0339 e e-mail: mouzar@bastonleiloes.com.br, e no site www.bastonleiloes.com.br.

Ficam a empresa executada, por meio de seu representante legal, executado, proprietário e fiel depositário

dos bens, dos coproprietários, do serventuário, seus cônjuges se casados forem, 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.

Araguari/MG, 30 de Julho de 2025.

Eu, Glaycon Mendes Duarte, Chefe de Cartório (o), subscrevi.