



Número: **0730478-79.2014.8.13.0079**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **3ª Vara Cível da Comarca de Contagem**

Última distribuição : **04/05/2021**

Valor da causa: **R\$ 601.339,73**

Processo referência: **0730478-79.2014.8.13.0079**

Assuntos: **Contratos Bancários**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
BANCO BRADESCO S.A. (EXEQUENTE)	
	BRUNO NOGUEIRA SANTOS (ADVOGADO) KELLEN CRISTINA DE SOUZA (ADVOGADO) JAQUELINE VIEIRA MUNDIM (ADVOGADO) PAULINE MARIA GOMES CASTRO ALVES (ADVOGADO) NORIVAL LIMA PANIAGO (ADVOGADO)
ANTONIO ANTAO GUIMARAES (EXECUTADO(A))	
	SALVADOR FERREIRA DE ANDRADE (ADVOGADO)
VAREJAO GUIMARAES LTDA - ME (EXECUTADO(A))	
ANDREA LOPES GUIMARAES (EXECUTADO(A))	
	SALVADOR FERREIRA DE ANDRADE (ADVOGADO)

Outros participantes	
MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10725414933	06/08/2026 15:52	Edital - 0730478-79.2014 M 1	Juntada

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO
Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF

3ª Vara Cível da Comarca de Contagem/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação da empresa executada **Varejão Guimarães LTDA - ME – CNPJ nº 00.148.974/0001-17**, por meio de sua representante legal, executada, proprietária e fiel depositária do bem **Andreia Lopes Guimarães – CPF nº 540.042.176-87**, seu cônjuge, executado, coproprietário e fiel depositário do bem, **Antônio Antão Guimarães – CPF nº 399.582.806-04**, do terceiro interessado e credor hipotecário **Banco Nordeste do Brasil S/A – CNPJ nº 07.237.373/0001-20**, por meio de seu presidente **Paulo Henrique Saraiva Câmara – CPF nº 783.927.054-91** e demais interessados, extraído dos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, requerente **Banco Bradesco S.A, Processo nº 0730478-79.2014.8.13.0079**.

O Dr. Marcus Vinicius do Amaral Daher, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Contagem/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 1º Leilão com início da publicação do edital e término no dia 09 DE SETEMBRO DE 2026, às 10:00 horas, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação atualizada do bem, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 09 DE SETEMBRO DE 2026, às 10:01 horas e término no 09 DE SETEMBRO 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 **70% do valor da avaliação**, conforme Decisão de ID 10682992912 - Pág. 1/3 de 21 de maio de 2026.

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma fazenda denominada “Fazenda Barreiro”, com área total de 2.155,4168 ha, localizada na zona rural do Município de São Francisco/MG, com o seguinte roteiro de acesso: partindo do município de São Francisco possui dois acessos a propriedade, por aproximadamente 22 km por uma estrada de chão, onde se localiza o imóvel, a cerca de 164 km de Montes Claros-MG, com acesso facilitado por rodovias estaduais e federais, como a BR-135 e a MG-402, coordenada geográfica da localização: 15°53’46,69-s – 44°28’54.49”o altitude: 680 MT. A propriedade possui aptidão para atividade pecuária de corte e leite, com terras de cultura e uma ótima localização. A região é reconhecida por seu clima favorável à produção agropecuária, com regime de chuvas bem distribuído durante o período chuvoso, topografia predominantemente plana a suavemente ondulada, e altitude média entre 550 e 680 metros, ideal para o cultivo de pastagens e culturas resistentes ao clima do cerrado. A fazenda se beneficia da tranquilidade e segurança do meio rural, ao mesmo tempo em que está próxima de centros urbanos importantes para escoamento da produção, aquisição de insumos, contratação de mão de obra e acesso a serviços bancários, veterinários e agrônômicos. A localização ainda favorece futuros projetos logísticos, turísticos ou de expansão agrícola, com possibilidade de valorização contínua, dado o crescimento do agronegócio na região norte-mineira. Além



disso, possui como benfeitorias: 01) 01 casa contendo 3 quartos, 1 sala, 1 suíte, 1 banheiro social, 1 cozinha, 1 área de serviço ampla, 1 quarto para funcionaria da casa com banheiro; 02) 01 casa de colono contendo 6 quartos, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro, 1 área de serviço, 1 garagem; 03) 01 casa de colono contendo 6 quartos, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro, 1 área de serviço, 1 quarto de dispensa e telhado colonial por toda a casa; 04) 01 casa de colono contendo 5 quartos, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro, 1 pequena varanda, 1 área de serviço com telhado comum; 05) 01 casa de colono contendo 4 quartos, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro, 1 área de frente e 1 área de serviço; 06) transformador de energia; 07) curral amplo com embarcadouros; 08) cochos do curral; 09) campineira; 10) cercas; 11) baia para cavalos; 12) área de silagem; 13) forno para fazer carvão; 14) área de pastagem; 15) chiqueiro amplo; 16) área para galinha; 17) galpão para trator; 18) transformador elétrico e com grande riqueza de água, contendo caixa de agua de 12 mil litros e 4 poços artesianos; 19) cisterna e aguas naturais banhada pelo rio assombrado; 20) uma represa. Há área de preservação permanente de 35,4533ha, conforme AV-4 de sua matrícula. Origem: matrícula nº 6.804. O bem imóvel a ser leilado está matriculado sob o nº 6.701 Livro 2 – Registro Geral do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco/MG. INCRA nº 401.056.285.862-8.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de **R\$ 23.600.000,00 (vinte e três milhões e seiscientos e mil reais)**, conforme Parecer Técnico de Avaliação Imóvel Rural de ID 10457756610 - Pág. 1/9, realizado em 22 de maio de 2025 e devidamente homologado em Decisão de ID 10682992912 - Pág. 1/3 de 21 de maio de 2026.

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

- 1) Hipoteca de 1º grau em favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A – CNPJ nº 07.237.373/0070-51, conforme R-08 da matrícula nº 6.701 Livro 2 – Registro Geral do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco/MG;
- 2) Ação de Execução, extraída dos autos do processo nº 0730478-79.2014.8.13.0079/0079.14.073.047-8, em que Banco Bradesco move contra Andrea Lopes Guimarães e outro, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Contagem/MG, conforme AV-12 da matrícula nº 6.701 Livro 2 – Registro Geral do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco/MG;
- 3) Penhora, extraída dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0730478-79.2014.8.13.0079, em que Banco Bradesco move contra Andreia Lopes Guimarães e outro, conforme R-13 nº 6.701 Livro 2 – Registro Geral do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de São Francisco/MG;

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO: O valor da dívida no processo é de **R\$ 2.259.515,07 (dois milhões, duzentos e cinquenta e nove mil, quinhentos e quinze reais e sete centavos)**, conforme Cálculos de ID 9878864156 - Pág. 1, atualizado 31 de julho de 2023.

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 lance 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 lances inferiores a 70% do valor da avaliação, conforme Decisão de ID 10682992912 - Pág. 1/3 de 21 de maio de 2026.**
- 5) sobrevindo lance 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 lances (Artigo 21 da Resolução nº 236 do CNJ);
- 6) Durante a alienação, os lances 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 lances por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (Artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ);
- 7) serão aceitos lances superiores ao lance 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 alienação, não se incluindo no valor do lance, e ser-lhe-á pagos diretamente;
- 9) com a aceitação do lance, 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 lances 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, §1º, 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 §1º 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.

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.

04) A forma de pagamento deve ser à vista, ou através de financiamento bancário, que deverá ser formalizado no prazo de 60 (sessenta) dias da arrematação. Nesta última hipótese, deverá o arrematante caucionar em juízo 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, até a liberação, conforme Decisão de ID 10682992912 - Pág. 1/3 de 21 de maio de 2026.

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 3ª Vara Cível da Comarca de Contagem/MG, situada na Avenida Maria da Glória Rocha, nº 425, Centro, Contagem/MG - CEP: 32010-375, e E-mail: cem3civel@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 a empresa executada, por meio de sua representante, executada, proprietária e fiel depositária do bem, seu cônjuge, executado, coproprietário e fiel depositário do bem, o terceiro interessado e credor hipotecário por meio de seu presidente 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.

Contagem/MG, 6 de agosto de 2026.

MARCUS VINICIUS DO AMARAL DAHER
JUIZ DE DIREITO

