29/04/2026

Número: **5002643-60.2024.8.13.0390**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Machado**
Última distribuição : **27/06/2024**
Valor da causa: **R$ 2.511.898,63**
Assuntos: **Cédula de Crédito Rural**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (EXEQUENTE)	
	MARCUS VINICIUS DE CARVALHO REZENDE REIS (ADVOGADO)
ANA LUCIA MARINGOLI DE VASCONCELOS GUERRA (EXECUTADO(A))	
	SYLVIO CORDEIRO PONTES NETO (ADVOGADO) RENATO DEBLE JOAQUIM (ADVOGADO)
HAMILTON MOREIRA GUERRA (EXECUTADO(A))	
	SYLVIO CORDEIRO PONTES NETO (ADVOGADO) RENATO DEBLE JOAQUIM (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	**Data da Assinatura**	**Documento**	**Tipo**
10668703636	27/04/2026 13:03	Outros Documentos	Outros Documentos

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Machado / 2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Machado

Avenida Dr. Renato Azeredo, 1360, Fórum Doutor Edgard da Veiga Lion, Loteamento do Parque, Machado - MG - CEP: 37750-000

EDITAL – PRAÇA OU LEILÃO

PROCESSO Nº: 5002643-60.2024.8.13.0390

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

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

HAMILTON MOREIRA GUERRA CPF: 192.028.306-49 e outros

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Machado/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado, fiel depositário e proprietário do bem Hamilton Moreira Guerra – CPF n° 192.028.306-49, seu cônjuge, executada, fiel depositária e proprietária do bem Ana Lucia Maringoli de Vasconcelos Guerra – CPF n° 324.002.096-34, ao credor hipotecário Banco Santander (Brasil) S.A. - CNPJ n° 90.400.888/0001-42, por meio de seu representante legal, ao arrendatário do bem João Gabriel Maringoli de Vasconcelos Guerra – CPF n° 082.401.306-90, e demais interessados, extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial, requerente Banco Santander S.A., Processo nº 5002643-60.2024.8.13.0390.

A Dra. Fernanda Machado de Moura Leite, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Machado/MG, na forma da lei, FAZ SABER que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, através do portal eletrônico (www.custodioleiloes.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 14 DE MAIO DE 2026, 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 14 DE MAIO DE 2026, às 10:01 horas e término no dia 14 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% da avaliação conforme decisão de ID 10663784262 - Pág. 1-2.

OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação será atualizado pela tabela da Egrégia Corregedoria do Estado de Minas Gerais, conforme decisão de ID 10663784262 - Pág. 1-2.

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma gleba de terras, com área total de 54,16,36 ha (cinquenta e quatro hectares, dezesseis ares e trinta e seis centiares), em um local denominado “Fazenda Paciência”, Zona Rural da Comarca de Machado/MG. O bem é rica em recursos hídricos, possuindo açude natural, possuí solo fértil, com boa drenagem e capacidade de retenção se nutrientes, adequado ao cultivo de lavouras, proporcionando bom desenvolvimento das plantas e alta produtividade. Topografia com leve declive possibilitando assim o uso de maquinas agrícolas em toda sua extensão. A maior parte da gleba encontra-se destinado ao cultiuvo de grãos em geral. As estradas rurais utilizadas para o acesso ao imóvel rural e abastecimento com energia elétrica trifásica. INCRA-CCIR n° 434.191.013.838-0. CAR n° MG-31390038E5E.CFA6.F43E.4F15.8100.4FC2.23ª7.566F. Este bem imóvel está matriculado sob o n° 22.181, Livro 02, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Machado/MG.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de R$5.491.892,10 (Cinco milhões, quatrocentos e noventa e um mil, oitocentos e noventa e dois reais e dez centavos), conforme Laudo de Avaliação de ID 10601339214 – Pag. 1-23 de 18 de dezembro de 2025, e devidamente homologado em Decisão de ID 10663784262 - Pág. 1-2, de 16 de abril de 2026.

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

1) Hipoteca de 1° grau em favor de Banco Santander (Brasil) S.A., CNPJ n° 90.400.888/0001-42, conforme R-3 da matrícula n° 22.181, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Machado/MG.

2) Hipoteca de 2° grau em favor de Banco Santander (Brasil) S.A., CNPJ n° 90.400.888/0001-42, conforme R-7 da matrícula n° 22.181, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Machado/MG.

3) Hipoteca de 3° grau em favor de Banco Santander (Brasil) S.A., CNPJ n° 90.400.888/0001-42, conforme R-8 da matrícula n° 22.181, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Machado/MG.

4) Hipoteca de 4° grau em favor de Banco Santander (Brasil) S.A., CNPJ n° 90.400.888/0001-42, conforme R-9 da matrícula n° 22.181, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Machado/MG.

5) Hipoteca de 5° grau em favor de Banco Santander (Brasil) S.A., CNPJ n° 90.400.888/0001-42, conforme R-10 da matrícula n° 22.181, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Machado/MG.

6) Hipoteca de 6° grau em favor de Banco Santander (Brasil) S.A., CNPJ n° 90.400.888/0001-42,

conforme R-11 da matrícula n° 22.181, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Machado/MG.

7) Hipoteca de 7° grau em favor de Banco Santander (Brasil) S.A., CNPJ n° 90.400.888/0001-42, conforme R-12 da matrícula n° 22.181, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Machado/MG.

8) Contrato de arrendamento em favor de João Gabriel Maringoli de Vasconcelos Guerra. Objeto do arrendamento: a área de 24 há, conforme AV-13 da matrícula n° 22.181, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Machado/MG.

9) Hipoteca de 8° grau em favor de Banco Santander (Brasil) S.A., CNPJ n° 90.400.888/0001-42, conforme R-14 da matrícula n° 22.181, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Machado/MG.

10) Penhora extraída dos autos n° 5002643-60.2024.8.13.0390, em que Banco Santander (Brasil) S.A. move contra Hamilton Moreira Guerra e outra, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Machado/MG, conforme AV-15 da matrícula n° 22.181, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Machado/MG.

11) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo n° 5002642-75.2024.8.13.0390, em que Banco Santander (Brasil) S.A. move contra Hamilton Moreira Guerra e outra, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Machado/MG, conforme AV-16 da matrícula n° 22.181, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Machado/MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de R$2.676.183,04 (dois milhões, seiscentos e setenta e seis mil, cento e oitenta e três reais e quatro centavos), conforme Planilha de Atualização de Débitos, juntado aos autos de ID 10351456385, atualizado em 25 de novembro 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.

CONDIÇÕES DE VENDA:

1) O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, pode encontrar-se ocupado e sua desocupação se dará por conta em 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% da avaliação conforme decisão de ID 10663784262 - Pág. 1-2.

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 lanço, e ser-lhe-á paga 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 disposição em contrário.

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 disposição em contrário.

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 imóvel será vendido 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 imóvel e a realidade existente;

17) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao imóvel, 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 imóvel;

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 imóvel arrematado 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 imóvel até a decisão final do recurso;

21) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do imóvel arrematado para o seu nome. Para transferir o imóvel arrematado, 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. Marcos Rodrigo Custodio Soares, devidamente cadastrado na JUCEMG N° 1122.

PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O valor do bem arrematado deverá ser depositado 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) em adquirir o bem penhorado em prestações, conforme o Art. 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 da Custódio Leilões, 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 executada, após a publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, 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 executada 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 a executada obrigada 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 2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Machado/MG, Avenida Renato Azeredo, 1360 - Loteamento do Parque - Machado - CEP: 37750000, E-mail: mcd2secretaria@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 e-mail: sac@custodioleiloes.com.br, e no site www.custodioleiloes.com.br. Ficam o executado, fiel depositário e proprietário do bem, seu cônjuge, executada, fiel depositária e coproprietária do bem, o credor hipotecário, por meio de seu representante legal, o arrendatário, 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.

Machado/MG, data da assinatura eletrônica.

FERNANDA MACHADO DE MOURA LEITE

JUÍZA DE DIREITO