05/03/2025

# Número: **0107849-30.2016.8.13.0035**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **2ª Vara Cível da Comarca de Araguari**
Última distribuição : **05/08/2016**
Valor da causa: **R$ 116.503,40**
Processo referência: **0107849-30.2016.8.13.0035**
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)** | |
| | **SERVIO TULIO DE BARCELOS (ADVOGADO)**<br>**JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA (ADVOGADO)** |
| **REGINALDO DE OLIVEIRA MENDES (EXECUTADO(A))** | |

| Documentos | | | |
|---|---|---|---|
| **Id.** | **Data da Assinatura** | **Documento** | **Tipo** |
| 10392470506 | 14/02/2025 12:16 | Edital.0107849-30.2016 | Outros Documentos |

**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 BEM IMÓVEL para intimação do proprietário, executado e fiel depositário do bem **Reginaldo de Oliveira Mendes – CPF nº 029.790.656-92,** seu cônjuge e coproprietária do bem **Nara das Graças Silva Mendes,** do coproprietário do bem **Marcos de Oliveira Mendes - CPF nº 391.642.091-72,** seu cônjuge e coproprietária do bem **Alda Regina Barbosa Mendes,** do coproprietário do bem **Marlem de Oliveira Mendes CPF nº 848.816.826-87,** seu cônjuge se casado for**,** do coproprietário do bem **Donizete de Oliveira Mendes CPF nº 030.754.446-00,** seu cônjuge e coproprietária do bem **Elenita de Lima Ferreira Mendes,** do credor hipotecário **Banco Bradesco S.A. – CNPJ nº 60.746.948/0001-12** por meio de seu representante legal e demais interessados, expedido nos autos de **Execução de Título Extrajudicial,** requerido pelo **Banco Do Brasil S.A, Processo nº 0107849-30.2016.8.13.0035.**

O Dr. Pedro Marcos Begatti, 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 1º Leilão com início da publicação do edital e término no dia 17 DE MARÇO DE 2025, 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 17 DE MARÇO DE 2025, às 10:01 horas e término no dia 17 DE MARÇO DE 2025, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão. No segundo serão admitidos lances não inferiores a **94% do valor da avaliação atualizada.**

**O valor da avaliação será atualizado na data da abertura do leilão, de acordo com a tabela da CGJMG, conforme Decisão de ID Num. 10260581104 - Pág. 2.**

**Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil.**

**DESCRIÇÃO DO BEM: Uma Fazenda, situado no município de Araguari, com área de aproximadamente 48,40,00 hectares, denominada "FAZENDA SANTA IZABEL'', local denominado "CÓRREGO DA ÉGUA", com limites e confrontações descritos na matrícula. O imóvel possui relevo inclinado e ondulado, todo mecanizável e com aptidão predominante para pecuária e pequenas lavouras, o solo apresenta manchas de cascalho. Possuindo casa de sede necessitando de manutenção, com aproximadamente 100m$^2$ de construção (incluindo a varanda em torno da casa), possui curral em bom estado. A propriedade está situada a aproximadamente 50 quilômetros de distância da cidade de Araguari, percorrendo pela rodovia MG 413, após descer a serra, entra a direita no KM 8**

**a rodovia MG 413, onde, á esquerda, possui uma placa com descrição "ADIR". Registro anterior n° 14.871. Este bem está matriculado sob o nº 38.529, Livro 02, Registro Geral, da Circunscrição Imobiliária de Araguari/MG.**

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$1.800,000,00 (um milhão e oitocentos mil reais),** conforme Auto de Avaliação de Imóvel, de ID 10043222250 - Pág. 3 – dos autos de 26 de setembro 2023.

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

1) Reserva Florestal Legal de 9.68 hectares, conforme AV-2 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
2) Área de Preservação Permanente, conforme AV-4 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
3) Área de Preservação Permanente, conforme AV-6 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG
4) Hipoteca de primeiro grau, em favor de Banco do Brasil S/A - CNPJ nº 00.000.000/0001-91, conforme R-8, da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
5) Hipoteca de terceiro grau, em favor de Banco do Brasil S/A - CNPJ nº 00.000.000/0001-91 conforme R-10 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
6) Hipoteca de terceiro grau, em favor de Banco do Brasil S/A - CNPJ nº 00.000.000/0001-91, conforme R-13 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
7) Hipoteca de quarto grau, em favor de Banco do Brasil S/A - CNPJ nº 00.000.000/0001-91, conforme R-14 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
8) Hipoteca de quinto grau, em favor de Banco do Brasil S/A - CNPJ nº 00.000.000/0001-91, conforme R-15 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG
9) Hipoteca de sexto grau, em favor de Banco do Brasil S/A - CNPJ nº 00.000.000/0001-91, conforme R-16 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG
10) Cédula Rural Pignoratícia de primeiro grau em favor de Banco do Brasil S/A - CNPJ nº 00.000.000/0001-91, conforme R-17 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG
11) Penhora extraída dos autos de Ação Trabalhista, processo nº 0011159-28.2016.5.030047, em que Gilberto Naves oliveira, move contra Reginaldo de Oliveira Mendes e outros, perante a 1º Vara do Trabalho de Araguari/MG, conforme R-18 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG
12) Penhora extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 0046815-54.2016.8.13.0035, em que Banco do Brasil S/A, move contra Reginaldo de Oliveira Mendes e outros, conforme

R-19 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.

13) Penhora extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 0008730.62.2017.8.13.0035, em que Banco do Brasil S/A, move contra Reginaldo de Oliveira Mendes e outros, conforme R-20 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
14) Penhora extraída do processo nº 5000229-63.2019.8.13.0035, em que Banco do Brasil S/A, move contra Reginaldo de Oliveira Mendes e outros, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme R-21 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
15) Penhora de uma parte ideal do imóvel, extraída dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0107849-30.2016.8.13.0035, em que Banco do Brasil S/A, move contra Reginaldo de Oliveira Mendes, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Araguari/MG, conforme R-22 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
16) Penhora extraída dos autos de Ação de Cumprimento de Sentença, processo nº 0068023-60.2017.8.130035, em que Césio Martins dos Santos, move contra Marcos Oliveira Mendes, perante a Unidade Jurisdicional – 1º JD da Comarca de Araguari/MG conforme R-23 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
17) Ajuizamento de Ação de Execução, processo nº 5005307-67.2021.8.18.0035, em que Banco do Brasil S/A, move contra Reginaldo de Oliveira Mendes e outros, perante a 4º Vara cível da Comarca de Araguari/MG, conforme R-24 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.
18) Penhora extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 0032385-97.2016.8.13.0035, em que o Banco do Brasil S/A, move contra Reginaldo de Oliveira Mendes e outros, conforme R-25 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG
19) Penhora de parte ideal de ¼ do imóvel, extraída dos autos Ação de Cumprimento de Sentença, processo nº 0115137-58.2018.8.13.0035, em que Eni Aparecida Marques Pacheco, move contra Marcos de Oliveira Mendes, conforme R-26 da matrícula nº 38.529, livro 2, do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari/MG.

**VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO:** O valor da dívida no processo de execução é de **R$ 116.503,40 (cento e dezesseis mil, quinhentos e três reais e quarenta centavos),** conforme Demonstrativo de Conta Vinculada, de ID 3472886518 - Pág. 50, de 31 de julho de 2016.

**Débitos de Impostos e Taxas Municipais:** Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel a ser leiloado sub-rogam-se no preço, nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

**Estado do imóvel:** O bem imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários.

**Visitação:** Os interessados em visitar o bem, deverão primeiramente efetuar o seu cadastro junto ao site do Leiloeiro de Leilões Eletrônicos, www.mouzarbastonleiloes.com.br e posteriormente solicitar o agendamento da visita, utilizando-se para tais os meios de contato oferecidos pelo site do Leiloeiro, ficando certo que serão reservados para as visitas 02 (dois) dias que antecedem o 1º. Leilão, cuja data está informada acima.

**CONDIÇÕES DE VENDA:**
**1)** o(s) bem(ns) será(ão) vendido no estado de conservação em que se encontra(m), 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 94% do valor da avaliação**,** já que **tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil.**
**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, 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 gestor através do pagamento de boleto na rede bancária, ou através de transferência eletrônica, por meio de DOC ou TED, no mesmo prazo acima referido, na conta corrente do Gestor de Leilão Eletrônico: Baston Leilões EIRELI – CNPJ 13.031.316/0001-92, Banco 104 – CEF Caixa Econômica Federal, Agência 3995, C/C 003.00.00088-8.

**PAGAMENTO PARCELADO:** O 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 94% da última avaliação atualizada, de acordo com a tabela da CGJMG, conforme Decisão de ID Num. 10260581104.

**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.
**4)** O pagamento deverá ser feito de uma única vez (art. 892, CPC), em até 24 horas após o licitante ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Conforme despacho de ID 10260581104 - Pág. 2 de 08 de julho de 2024.

**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 2% (dois por cento) 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 2% (dois por cento) 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 2% (dois por cento) 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 Avenida Doutor Oswaldo Pieruccetti, 400, até 999 a 1000, Sibipiruna, Araguari - MG - CEP: 38445-130, via E-mail: ari2civel@tjmg.jus.br, ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, 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.bastonleiloes.com.br.

Fica o executado, proprietário e fiel depositário do bem, seu cônjuge coproprietária do bem, os demais proprietários do bem, seus cônjuges se casados forem, o credor hipotecário, por meio do 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.

Araguari/MG, 13 de janeiro de 2025.

Eu, _____, Analista Judiciário, digitei.

Eu, _____, Chefe de Cartório (o), subscrevi.

**PEDRO MARCOS BEGATTI**
**JUIZ DE DIREITO**