



Número: **0006340-23.2010.8.13.0696**

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

Órgão julgador: **2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Tupaciguara**

Última distribuição : **08/07/2022**

Valor da causa: **R\$ 228.919,93**

Processo referência: **0006340-23.2010.8.13.0696**

Assuntos: **Cédula de Crédito Rural**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
BANCO BRADESCO S.A. (EXEQUENTE)	
	NORIVAL LIMA PANIAGO (ADVOGADO) HEVERTON ALVIM NASCIMENTO (ADVOGADO) JAQUELINE VIEIRA MUNDIM (ADVOGADO) CLESIO WINDSON DA CUNHA JUNIOR (ADVOGADO) MARDEN DE SOUSA SILVA JUNIOR (ADVOGADO)
CASSIO XAVIER ROCHA (EXECUTADO(A))	
	LEANDRO MARTINS PEREIRA (ADVOGADO) LEONARDO MARTINS PEREIRA (ADVOGADO)
SONIA MARIA XAVIER (EXECUTADO(A))	

Outros participantes	
MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A))	
Ministério Público - MPMG (FISCAL DA LEI)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10672761326	04/05/2026 16:24	Edital - 0006340-23.2010 Mi	Outros Documentos

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

**2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de
Tupaciguara/MG.**

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado, proprietário e fiel depositário do bem **Cássio Xavier Rocha – CPF nº 701.475.586-20**, seu cônjuge se casado for, a executada **Sônia Maria Xavier – CPF nº 194.717.421-53**, por meio de seu curador **Hugo Xavier Rocha – CPF nº 514.948.681-72**, seu cônjuge se casada for, o terceiro interessado **Ministério Público – MPMG**, por meio de seu promotor, o credor hipotecário **Banco Bradesco S/A – CNPJ nº 60.746.948/0001-12**, por meio de seu diretor **Sérgio Rocha – CPF nº 133.186.409-72**, a empresa incorporadora dos bens **Alvorada Empreendimentos Turísticos e Imobiliários Ltda – ME – CNPJ 05.408.260/0001-14**, por meio de seu representante legal **Cássio Xavier Rocha – CPF nº 701.475.586-20** e demais interessados, extraído dos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, requerente **Banco Bradesco S.A, Processo nº 0006340-23.2010.8.13.0696**.

O Dr. Manoel Carlos de Gouveia Soares Neto, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Tupaciguara/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 24 DE JUNHO 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 24 DE JUNHO DE 2026, às 10:01 horas e término no dia 24 DE JUNHO 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 **50% do valor da avaliação**, conforme artigo 891, parágrafo único do CPC.

DESCRIÇÃO DO BEM: Um Posto de Combustível, com área total de 7.200,00m², localizada na Avenida Bispo de Maura, composta pela quadra 27 no Distrito de Almeirindonópolis-GO, onde atualmente está em funcionamento o “Auto Posto Talismã”. O imóvel possui 937,96m² de área construída e 973,96 de área de levantamento, além está situado em via asfaltada, com água e energia, sem rede de esgoto. A construção é em alvenaria e corresponde a vários blocos sendo o principal composto de escritório, banheiros femininos e masculinos, bar e restaurante; neste bloco contem piso cerâmico no escritório e banheiros, nos demais cômodos piso cimentado e sem laje; cobertura com telhas francesas. O galpão do posto é de estrutura metálica, com telhas metálicas trapezoidas e piso de pedra basalto. O bloco que contêm a borracharia e depósitos, em piso cimentado e sem forro, coberto com telhas de fibrocimento. Os demais blocos são dormitórios com banheiros, que possuem piso cimentado e sem forro, cobertura de telhas francesas. A construção, de uma forma geral, está em boa conservação. A parte elétrica possui sistema trifásico, distribuído em vários circuitos com proteção por disjuntores; já a parte hidráulica é abastecida por um



reservatório de 10.000 litros, os pontos hidráulicos estão em perfeito estado de conservação; em relação a estrutura, os elementos estruturais são de concreto armado, perfis metálicos (galpão do posto), madeira (varanda do restaurante), não apresentando nenhum comprometimento ou abatimento. O escritório possui piso cerâmico, forro de laje, revestimento, reboco e pintura, esquadrias, portas e janelas de metalon; os banheiros possuem piso cimentado, forro de laje, revestimento, reboco e pintura esquadrias, portas e janelas em metalon; no bar o piso é cimentado, não tem forro, revestimento, reboco e pintura, esquadrias, portas de madeira e metalon e janelas de metalon; o restaurante tem piso cimentado, não tem forro, revestimento, reboco e pintura, esquadrias, portas de metalon; a borracharia o piso é cimentado, não tem forro, revestimento de chapisco; os depósitos possuem piso cimentado, não tem forro, revestimento de chapisco, esquadrias, portas de madeira e janelas de metalon; os dormitórios há piso de cimentado, não tem forro, revestimento de chapisco, esquadrias, portas de madeiras e janelas de metalon. Em um contexto geral, o bem está em estado de abandono, a área de posto está sem piso, ou seja, na terra. Registros anteriores: 4.400, 4.001 e 4.002. **O bem imóvel a ser leilado encontra-se matriculado sob o nº 4.507, Livro 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis do Município de Cachoeira Dourada-GO.**

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de **R\$ 5.800.000,00 (cinco milhões e oitocentos mil reais)**, conforme Auto de Avaliação de ID. 10500819420 - Pág. 45/49, realizado em 18 de julho de 2025.

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

- 1) Hipoteca cedular de 1º grau em favor do Banco Bradesco S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, conforme R-5 da matrícula nº 4.507, Livro 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis do Município de Cachoeira Dourada-GO.
- 2) Hipoteca cedular de 1º grau em favor do Banco do Bradesco S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, conforme R-6 da matrícula nº 4.507, Livro 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis do Município de Cachoeira Dourada-GO.
- 3) Penhora, extraída dos autos do processo nº 069610000634-0, em que Banco do Bradesco S/A move contra Cássio Xavier Rocha e outra, perante a Vara Cível da Comarca de Tupaciguara-MG, conforme R-7 da matrícula nº 4.507, Livro 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis do Município de Cachoeira Dourada-GO.
- 4) Penhora, extraída dos autos do processo nº 0001761-85.2011.5.18.0121, em que Antônio Bispo de Sousa move contra Cássio Xavier Rocha, perante a 1º Vara do Trabalho da Comarca de Itumbiara-GO, conforme AV-8 da matrícula nº 4.507, Livro 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis do Município de Cachoeira Durada-GO.
- 5) Averbação premonitória, extraída dos autos de Execução de Título Judicial Liquidação Provisória de Sentença pelo Procedimento Comum, processo nº 5272343-26.2023.8.09.0087, em que Espólio de Mauro Claudino de Oliveira move contra Cássio Xavier Rocha, perante a 1º Vara Cível e Infância e Juventude da Comarca de Itumbiara-GO, conforme AV-9 da matrícula nº 4.507, Livro 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis do Município de Cachoeira Dourada-GO.



VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO: O valor da dívida no processo é de **R\$ 1.488.832,42 (um milhão, quatrocentos e oitenta e oito mil, oitocentos e trinta e dois reais e quarenta e dois centavos)**, conforme Cálculos de ID 10172207064 - Pág. 1, atualizado até dia 21 de fevereiro 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(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 50% do valor da avaliação, conforme artigo 891, parágrafo único do CPC.**
- 5) sobrevivendo 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 arrematação, 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 irretroatável, 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.



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 2% (dois 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 2% (dois 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 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Tupaciguara/MG, situada na Rua Padre Simão Janet, 132, Bom Sucesso, Tupaciguara - MG - CEP: 38480-000, e E-mail: tpc1secretaria@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 executada, proprietário e fiel depositário do bem, a executada por meio de seu curador, o terceiro interessado, o credor hipotecário, por meio de seu representante legal, a empresa incorporada, 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.

Tupaciguara/MG, 4 de maio de 2026.

MANOEL CARLOS DE GOUVEIA SOARES NETO
JUIZ DE DIREITO

