



Número: **5003137-74.2021.8.13.0439**

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

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

Última distribuição : **31/05/2021**

Valor da causa: **R\$ 1.477.484,18**

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)	
	TALITA EMILY MALTA (ADVOGADO) WESLEY MAGALHAES JUNIOR (ADVOGADO) MARCUS FERREIRA CAMPOS (ADVOGADO) THAIS DE SOUZA AROUCA NETTO (ADVOGADO)
CRISTOVAO JOSE RABELO (EXECUTADO(A))	
	ANDRE LUIZ MONTESANO DE CARVALHO (ADVOGADO)
MARIA DAS GRACAS DE ALMEIDA RABELO (EXECUTADO(A))	
	ANDRE LUIZ MONTESANO DE CARVALHO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10709265656	06/07/2026 17:35	Outros Documentos	Outros Documentos

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

3ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado e proprietário dos bens **Cristóvão José Rabelo – CPF nº 235.810.776-04**, seu cônjuge, executada e coproprietária dos bens **Maria das Graças de Almeida Rabelo – CPF nº 247.667.206-87**, o credor hipotecário **Banco do Brasil S/A, agência de Muriaé/MG – CNPJ nº 00.000.000/0286-06**, por meio de sua Diretora Jurídica **Lucinéia Possar – CPF nº 540.309.199-87** e demais interessados, expedido nos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, requerente **Banco do Brasil S/A, Processo nº 5003137-74.2021.8.13.0439**.

O Dr. Mauricio Jose Machado Pirozi, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Muriaé, 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 **20 DE AGOSTO DE 2026, às 10:00 horas**, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem, ficando desde já designado para o 2º Leilão com início no dia **20 DE AGOSTO DE 2026, às 10:01 horas** e término no dia **20 DE AGOSTO 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 **75% do valor da avaliação**, devendo o arrematante proceder ao pagamento mediante depósito judicial em 5 (cinco) dias, podendo haver prorrogação para 15 (quinze) dias, caso seja prestada garantia real ou fidejussória idônea conforme Decisão de ID 10682715766.

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma fazenda denominada “São Lourenço”, com área total de 88hc.15a.88ca, localizada na Zona Rural São Lourenço de cima, CEP 36855-000, na cidade de Eugenópolis/MG. O imóvel é composto por pastagens e matos, sem benfeitorias. INCRA nº 437.042.005.550-8. Reistro anterior nº 321/1. O bem imóvel a ser leiloado encontra-se matriculado sob o nº 2.641, Livro 2 – Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG.

AValiação: A avaliação do imóvel a ser leiloado é de **R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais)**, conforme Auto de Avaliação de ID 10431045877 - Pág. 3, realizado em 09 de abril de 2025 e devidamente homologado em ID 10461584560 – Pág. 1/3, de 16 de junho de 2025.

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

1. Hipoteca censual de 1º grau, em favor do Banco do Brasil S/A, agência de Muriaé/MG – CNPJ nº 00.000.000/0286-06, conforme R-09 da matrícula nº 2.641, Livro 2 – Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG.
2. Penhora, extraída dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5003137-74.2021.8.13.0439, em que Banco do Brasil S/A move contra Cristóvão José Rabelo e outros, perante a 3ª Var Cível da Comarca de Muriaé/MG, conforme R-10 da matrícula nº 2.641, Livro 2 – Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG.



Débitos de Impostos e Taxas Municipais: Os créditos que recaem sobre os bens, 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 aos bens imóveis ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

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) O preço mínimo da arrematação será o da avaliação em primeiro leilão;

4) e de 75% (setenta e cinco por cento) da avaliação em segundo leilão, devendo o arrematante proceder ao pagamento mediante depósito judicial em 5 (cinco) dias, podendo haver prorrogação para 15 (quinze) dias, caso seja prestada garantia real ou fidejussória idônea.

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 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 permitir o pagamento na modalidade parcelada, 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 irrevogável, 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 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.

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 Muriaé/MG, situada na Avenida Presidente Arthur Bernardes, 123, Centro, Muriaé - MG - CEP: 36880-005, e E-mail: mre3civel@tjmg.jus.br, ou pelo telefone (32) 3729-3100 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 o executado e proprietário do bem, seu cônjuge, executada e coproprietária do bem, o credor hipotecário, por meio de sua Diretora Jurídica 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.

Muriaé/MG, 07 de julho de 2026.

MOUZAR BASTON FILHO
Leiloeiro Público Oficial
JUCEMG Nº 1125

-assinado eletronicamente-

Dr.º MAURÍCIO JOSÉ MACHADO PIROZI

Juiz de Direito da 3.ª Vara Cível

