EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR

4ª Vara Cível da Comarca de Montes Claros/MG

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR para intimação do executado, proprietário e fiel depositário do bem **Carlos Eduardo Antunes Pereira - CPF n° 144.810.816-00,** seu cônjuge e coproprietária do bem **Cybele Versiani Martins Antunes Pererira - CPF n° 598.439.776-53**, do credor hipotecário **Banco Nordeste do Brasil S/A, agência de Montes Claros-MG, CNPJ 07.237.373/0034-98** e demais interessados, expedido nos autos de **Cumprimento de Sentença,** requerido pelo **Banco do Nordeste do Brasil S/A, Processo nº 0561448-71.2002.8.13.0433.**

O Sr. **MARCOS RODRIGO CUSTODIO SOARES**, Leiloeiro Público Oficial, **JUCEMG N° 1122**, por determinação do Dr. João Adilson Nunes Oliveira, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Montes Claros/MG, conforme **Decisão de ID Num. 10446516746- Pág. 1/2**, na forma da lei, ***FAZ SABER*** que, com fundamento no artigo 880, do Código de Processo Civil, através da portal eletrônico (www.custodioleiloes.com.br) portal de leilões on-line, torna-se público que está aberta a realização da ***ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PRÓPRIA***, do bem imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes do presente edital, **com prazo de 03 meses pra efetivação da alienação, não sendo aceitos lances inferiores ao da avaliação, encerrando-se no dia 27 de outubro de 2025, às 14:00 horas.**

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma Fazenda, com área total de 102,96,85ha (cento e dois hectares, noventa e seus ares e oitenta e cinco centiares), localizada na Fazenda Chapada, Zona Rural caramujo (> 180 KM), na cidade de Jequitaí-MG, CEP: 39370-000. O imóvel é considerado de fácil acesso, atualmente coberto, em grande parte, por cerrado onde outrora, possivelmente, existiam pastagens plantadas. A vegetação é a típica da região, da mata ciliar restam poucos fragmentos. Dentro da área o relevo plano e algumas partes em suaves declives, a hidrografia há a presença de vários afluente, no entanto quase secos; possui rede de energia elétrica. Há constante no imóvel 01 (uma) casa de alvenaria, coberta com telha colonial, janelas tipo vitro com partes em vidro, porta de madeira, piso cimento queimado, possui 02 quartos, 01 banheiro de 01 sala e 01 cozinha e 01 fogão de lenha, a casa encontra-se em péssimo estado de conservação com rachaduras em diversas partes comprometendo sua estrutura; 01 (um) galinheiro de alvenaria, coberto em material tipo laje de cimento com diversas repartições, razoavelmente conservado; 01 (uma) casa com 03 quartos, 02 banheiros revestidos em cerâmica com instalações hidrossanitário e elétrica, uma sala e 01 copa\cozinha, janelas de metalon, piso cerâmico, coberta com telhas, pintura látex em bom estado, possui fogão de lenha, esta casa encontra-se em bom estado de conservação; 01 (uma) casa (sede), em alvenaria, coberta com telha colonial, piso cerâmico, portas e janelas de ferro, com partes em vidro, possui 05 quartos, sendo 02 suítes; 01 sala de jantar, 01 lavabo\banheiro social, 01 sala de visitas com uma lareira, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 dependência (quarto pequeno) para empregado(a) com banheiro, 01 varanda com piso em ardósia, pintura látex em bom estado de conservação; 01 (um) reservatório para água em concreto (caixa d'água) em restauração, com testes preliminares de vazão de mais de 11.000 litros por hora; 01 bebedouro de cimento com partes desmoronadas, sem ser conhecida sua capacidade, em péssimo estado de conservação; 01 (um) cocho coberto, desmoronando; 01

(um) curral de madeira, possui uma parte coberta e demais áreas abertas; um enorme quintal com diversas árvores frutíferas. A propriedade possui cercas de arame liso e arame farpado sem ser conhecida sua extensão, a área de pasto é de 07 hectares. Registro anterior nº 20.449, livro 3-U. O imóvel a ser leiloado está registrado sob o nº 4.614, livro 2 – Registro Geral do Ofício do Registro de Imóveis de Pirapora-MG. Incra nº 406.040.000.019

AVALIAÇÃO: A avaliação do imóvel a ser leiloado é de **R$ 926.716,50 (novecentos e vinte e seis mil, setecentos dezesseis reais e cinquenta e cinquenta centavos)**, conforme Auto de Avaliação de 10268901590 - Pág. 4/5, de 18 de junho de 2024.

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

1) Hipoteca em 1º grau em favor de Banco Nordeste do Brasil S/A, agência de Montes Claros-MG, CNPJ 07.237.373/0034-98, conforme R-12 da matrícula nº 4.614, Livro nº 2 – Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis de Pirapora-MG.

2) Hipoteca em 2º grau em favor de Banco Nordeste do Brasil S/A, agência de Montes Claros-MG, CNPJ 07.237.373/0034-98, conforme R-13 da matrícula nº 4.614, Livro nº 2 – Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis de Pirapora-MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO: O valor da dívida no processo é de **R$6.332.720,76 (seis milhões, trezentos e trinta e dois mil, setecentos e vinte reais e setenta e seis centavos)**, conforme Relatório Analítico de ID 110268875710 - Pág. 1/7, atualizado até dia 18 de julho 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 Leilão para a alienação fica aberto ao público, no *website* www.custodioleiloes.com.br, para propostas 03 meses.

2) O bem será entregue ao arrematante/adjudicante no estado em que se encontra, vendido em caráter *ad corpus* (art. 500 do Código Civil), competindo ao interessado os encargos necessários à efetivação do registro, bem como a verificação do estado físico do bem.

3) O arrematante receberá o bem livre de quaisquer ônus eventualmente existentes, uma vez que a arrematação faz cessar todos os vínculos materiais (hipoteca e alienação fiduciária), processuais (penhoras), cautelares ou de emergência, que sobre o bem tenham sido constituídos, bem como ficará inteiramente desvinculado da responsabilidade tributária do executado. Créditos tributários sobre a propriedade, inclusive contribuições parafiscais, sub-rogam-se no preço (CTN, art. 130), respondendo exclusivamente pelo imposto de transmissão (NCPC, art. 901, §2º; CTN art. 35, inc. I).

4) O arrematante deverá informar qualquer alteração considerável ou impossibilidade de imitir-se na posse do bem, no prazo de 30 (trinta) dias após o recebimento do auto de arrematação.

5) A alienação deverá ser efetivada no prazo de até 03 meses, a contar da intimação do leiloeiro, que se dará por meio eletrônico.
6) A comissão do(a) leiloeiro(a) de 5% sobre o lanço vencedor será paga pelo arrematante.
7) Para os casos de adjudicação, remição da execução, transação, desistência da execução, renúncia e remissão a comissão devida será de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.
8) O pagamento deverá ser realizado mediante depósito de pelo menos 25% do valor à vista, podendo a quantia restante ser **parcelada em até 05 (cinco) vezes**, conforme Decisão de ID 10446516746 – Pág. 1/2, de 09 de maio de 2025.
9) Se houver interesse em aquisição por valor inferior ao da avaliação, as propostas deverão ser apresentadas nos autos para posterior decisão deste Juízo, dando-se ciência às partes para manifestação no prazo comum de 05 (cinco) dias, conforme Decisão de ID 10446516746 – Pág. 1/2, de 09 de maio de 2025.

LEILOEIRO: O leilão será realizado e acompanhado pelo leiloeiro, Sr. Marcos Rodrigo Custodio Soares devidamento cadastrado no JUCEMG N° 1122.

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.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: pessoalmente perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Montes Claros/MG, sito a Rua Raimundo Penalva, 70, Vila Guilhermina, Montes Claros/MG - CEP: 39401-010, E-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br, 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, proprietário e fiel depositário do bem, seu cônjuge e coproprietária do bem, o credor hipotecário, 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.

Montes Claros/MG, 18 de setembro de 2025.

MARCOS RODRIGO CUSTODIO SOARES
Leiloeiro Público Oficial
JUCEMG N° 1122

MARCOS RODRIGO CUSTODIO SOARES
Assinado de forma digital por MARCOS RODRIGO CUSTODIO SOARES
Dados: 2025.09.18 11:43:39 -03'00'