



Número: **5023930-26.2018.8.13.0702**

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

Órgão julgador: **7ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia**

Última distribuição : **05/09/2018**

Valor da causa: **R\$ 166.757,63**

Assuntos: **Contratos Bancários**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
BANCO DO BRASIL S/A (EXEQUENTE)	
	RODRIGO FRASSETTO GOES (ADVOGADO) GUSTAVO RODRIGO GOES NICOLADELI (ADVOGADO) ELISIANE DE DORNELLES FRASSETTO (ADVOGADO)
EDELICIO CALDEIRA FREITAS (EXECUTADO(A))	
	BRUNO LEONARDO VERONA (ADVOGADO)

Outros participantes	
MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10427719901	07/04/2025 17:31	Edital de Leilão - 5023930-26.2018	Edital

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

7ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado, proprietário e fiel depositário do bem **Edécio Caldeira Freitas - CPF nº 394.564.206-04**, seu cônjuge e coproprietária do bem **Mônica Caldeira Medeiros Freitas - CPF nº 713.381.606-72**, os arrendatários **Leão Francisco Pires Filho - CPF nº 453.380.606-63**, sua esposa **Neirimar Pereira Castro - CPF nº 897.407.856-20**, o credor hipotecário e pignoratício **Banco do Brasil S/A - CNPJ nº 00.000.000/5886-60**, por meio de seu representante legal, o credor pignoratício **Banco Santander (Brasil) S/A. - CNPJ nº 90.400.888/0001-42 - sede em São Paulo/SP**, 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 5023930-26.2018.8.13.0702**.

O Dr. Paulo Fernando Naves de Resende, MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia/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 27 DE MAIO DE 2025, 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 27 DE MAIO DE 2025, às 10:01 horas e término no dia 27 DE MAIO DE 2025, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, no segundo pregão não serão admitidos lances inferiores a **50% do valor da avaliação**, conforme Decisão de ID 10392123207 - Págs. 1 e 2, de 14 de fevereiro de 2025.

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma Fazenda, com a área total de 37,51,00 ha, denominado “Fazenda Nossa Senhora da Guia”, situado na Gleba nº 02, no município de Prata/MG. Com suas devidas divisas e confrontações descritas na matrícula do imóvel. CCIR/ITR: 406.074.007.048-4. Registro anterior: matrícula 5.062 Este bem imóvel está matriculado sob o nº 5.068, Livro 02, do Registro Geral do Cartório de Imóveis de Prata/MG.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R\$ 1.920.340,00 (um milhão, novecentos e vinte mil, trezentos e quarenta reais)**, Laudo de Avaliação Imobiliária de ID 10327677458 – Págs. 1/7, de 25 de julho de 2022 e devidamente homologado pelo Juiz na Decisão de ID 10327677458 – Págs. 1/3, de 15 de maio de 2024.

ÔNUS: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:



- 1) Penhor rural em favor do Banco do Brasil – CNPJ nº 00.000.000/5886-60 – agência Estilo Uberlândia/MG, conforme AV-13, da matrícula nº 5.068, Livro 02, Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Prata/MG;
- 2) Penhor rural em favor do Banco do Brasil – CNPJ nº 00.000.000/5886-60 – agência Estilo Uberlândia/MG, conforme AV-14, da matrícula nº 5.068, Livro 02, Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Prata/MG;
- 3) Hipoteca Censual de 2º grau em favor do Banco do Brasil S/A, Agência Estilo Uberlândia/MG, conforme R-16, da matrícula nº 5.068, Livro 02, Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Prata/MG;
- 5) Penhor Rural em favor do Banco do Brasil - CNPJ nº 00.000.000/0001-91 – agência Estilo Uberlândia/MG, conforme AV-17, da matrícula nº 5.068, Livro 02, Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Prata/MG;
- 6) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5023930-26.2018.8.13.0702 em que Banco do Brasil S.A move contra Edécio Caldeira Freitas, perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia/MG, conforme R-19, da matrícula nº 5.068, Livro 02, Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Prata/MG;
- 7) Arrendamento em favor de Leão Francisco Pires Filho e sua esposa Neirimar Pereira Castro, conforme AV-20, da matrícula nº 5.068, Livro 02, Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Prata/MG;
- 8) Penhor rural em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. – CNPJ nº 90.400.888/0001-42 – sede em São Paulo/SP, conforme AV-22, da matrícula nº 5.068, Livro 02, Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Prata/MG;
- 9) Penhor rural em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. – CNPJ nº 90.400.888/0001-42 – sede em São Paulo/SP, conforme AV-24, da matrícula nº 5.068, Livro 02, Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Prata/MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de **R\$ 166.757,63 (cento e sessenta e seis mil, setecentos e cinquenta e sete reais e sessenta e três centavos)**, conforme Demonstrativo de Conta Vinculada de ID 51140680 – Págs. 1/2, atualizado até 01 de outubro de 2018.

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, cujo bem pode encontrar-se ocupado e sua desocupação se dará por conta e risco do arrematante. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários.

OBSERVAÇÃO: *Não houve meação de cota parte do cônjuge devido a Decisão de ID 107817421 – Pág. 1, de 10 de março de 2020 e com Acórdão indeferindo Recurso de ID 2773711439 – Págs. 1/5, de 27 de janeiro de 2021.*



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 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 Decisão de ID 10392123207 - Págs. 1 e 2, de 14 de fevereiro de 2025.**
- 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), 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 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 nº 1125.

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, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil.

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 Baston Leilões, deduzidas as despesas incorridas.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia/MG, Avenida Rondon Pacheco, 6130, - lado par, Tibery, CEP: 38405-142 na cidade de Uberlândia/MG, E-mail: ula7civel@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.

Ficam o executado, proprietário e fiel depositário do bem, seu cônjuge e coproprietária do bem, os arrendatários, os credores pignoratícios e hipotecários, por meio de seus respectivos representantes legais, 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.

Uberlândia/MG, data da assinatura eletrônica.

**PAULO FERNANDO NAVES DE RESENDE
JUIZ DE DIREITO**

