



Número: **0086663-09.2011.8.13.0040**

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

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Araxá**

Última distribuição : **26/07/2011**

Valor da causa: **R\$ 102.247,71**

Processo referência: **0086663-09.2011.8.13.0040**

Assuntos: **Cédula de Crédito Rural**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
<b>BANCO BRADESCO SA (EXEQUENTE)</b>	
	<b>BRUNNA MELAZZO FERNANDES DA SILVA (ADVOGADO) ALEXANDRE LEMOS TEIXEIRA (ADVOGADO) HEVERTON ALVIM NASCIMENTO (ADVOGADO) KELEN CRISTINA DE SOUZA (ADVOGADO) LEONARDO ALVES PEREIRA (ADVOGADO) ROMULO VIEIRA MUNDIM (ADVOGADO) NORIVAL LIMA PANIAGO (ADVOGADO) PEDRO NEVES ARRUDA (ADVOGADO) MARDEN DE SOUSA SILVA JUNIOR (ADVOGADO)</b>
<b>MARCIO MICHELS (EXECUTADO(A))</b>	
<b>OSMAR BINOTTI (EXECUTADO(A))</b>	
	<b>LEONARDO ALVES PEREIRA (ADVOGADO) ANTONIO CARLOS FONSECA BORGES (ADVOGADO)</b>
<b>M. L. B. (EXECUTADO(A))</b>	
	<b>LEONARDO ALVES PEREIRA (ADVOGADO)</b>

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

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10401116437	26/02/2025 15:39	<a href="#">Outros Documentos</a>	Outros Documentos



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Araxá / 1ª Vara Cível da Comarca de Araxá

Avenida Rosália Isaura de Araújo, 305, Fórum Tito Fulgêncio, Guilhermina Vieira Chaer, Araxá - MG - CEP: 38180-802

PROCESSO Nº: 0086663-09.2011.8.13.0040

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

BANCO BRADESCO SA CPF: não informado

MARCIO MICHELS CPF: 017.117.039-31 e outros

### EDITAL ÚNICO DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF - 1ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG EDITAL de LEILÃO ÚNICO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado e proprietário do bem Espólio de Osmar Binotti - CPF nº 608.651.489-53, por meio de seu inventariante, do herdeiro/sucessor Miguel Luiz Binotti - CPF nº 140.330.816-07, menor impúbere, representado por sua genitora Karina Kelen dos Reis - CPF nº 083.155.686-20, do executado Márcio Michels - CPF nº 017.117.039-31, seu cônjuge se casado for, do credor hipotecário Banco Bradesco S.A - agência de Araxá/MG - CNPJ nº 60.746.958/0001-12, por meio de seu representante legal, do fiel depositário do bem, e demais interessado, expedido nos autos de Execução de Título Extrajudicial, requerido pelo Banco Bradesco S.A., **Processo nº 0086663-09.2011.8.13.0040**.

**O Dr. Saulo Carneiro Roque, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG, na forma da lei, FAZ SABER que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, através do portal eletrônico ([www.mouzarbastonleiloes.com.br](http://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.**

**O LEILÃO ÚNICO** terá início no dia posterior a publicação do edital e término no dia **28 DE ABRIL DE 2025, às 14:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% do valor da avaliação atualizada, conforme Decisão de ID 10361752914 - Pág. 1/2, de 07 de janeiro de 2025.

**OBSERVAÇÃO:** O valor da avaliação será atualizado pela tabela da Egrégia Corregedoria do Estado de Minas Gerais, conforme 50% do valor da última avaliação atualizada, conforme Decisão de ID 10361752914 - Pág. 1/2, de 07 de janeiro de 2025.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Uma gleba de terras com área de 100,00,00 ha (cem hectares) de campos, cerrados e culturas, situada na Fazenda Pedrões ou Ribeiro Manso, distrito de Canoeiros, no município de São Gonçalo do Abaeté/MG, com



as divisas e confrontações descritas na matrícula. Com as seguintes características: solo de baixa fertilidade, arenoso, com toá e cascalho; cerrado fraco; topografia irregular; estrada de acesso em razoável estado; indo pela BR 040, sentido a Belo Horizonte, entrar à direita no trevo da base aérea; chegando no portão da base aérea, pegar estrada de terra à direita em sentido a uma ponte, passando por umas casas, em uma encruzilhada virar à esquerda, por mais, aproximadamente 10km. Registro Anterior: 8/929, Livro 02-J fls. 273. Este bem está matriculado sob o nº 4.175, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de São Gonçalo do Abaeté/MG.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), conforme Auto de Avaliação de ID 9548826108 - Pág. 3, dos autos, de 10 de junho de 2022.

**VALOR DA DÍVIDA EXEQUENDA:** O valor do débito do processo de execução é de R\$ 102.247,71 (cento e dois mil, duzentos e quarenta e sete reais e setenta e um centavos), conforme Demonstrativo de Débito de ID 2520331416 - Pág. 1 dos autos, atualizado até 22 de julho de 2011.

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

1) Hipoteca de 1º em favor do Banco Bradesco S.A., Agência Araxá/MG, conforme R-02 da matrícula nº 4.175, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de São Gonçalo do Abaeté/MG.

2) Hipoteca de 2º em favor do Banco Bradesco S.A., Agência Araxá/MG, conforme R-03 da matrícula nº 4.175, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de São Gonçalo do Abaeté/MG.

3) Ajuizamento de Execução, distribuída sob número 0040.11.013121-2, em que Agrária Indústria e Comércio LTDA move em face de Osmar Binotti, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG, conforme Av-04 da matrícula nº 4.175, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de São Gonçalo do Abaeté/MG.

4) Penhora, extraída dos autos nº 0040.11.008666-3, em que Banco Bradesco S.A. move em face de Osmar Binotti, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG, conforme R-05 da matrícula nº 4.175, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de São Gonçalo do Abaeté/MG.

5) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0040.11.013.121- 2, em que Agrária Indústria e Comércio LTDA move em face de Miguel Luiz Binotti, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG, conforme R-06 da matrícula nº 4.175, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de São Gonçalo do Abaeté/MG. 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](http://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 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 última avaliação atualizada, conforme Decisão de ID 10361752914 - Pág. 1/2, de 07 de janeiro de 2025 (art. 891, § único do Código de Processo Civil);

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, em caso de pagamento parcelado, a comissão devida será retida e paga proporcionalmente, à medida que as parcelas forem sendo adimplidas, conforme Decisão de ID 10361752914 - Pág. 1/2, de 07 de janeiro de 2025;

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, 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://depoxtjmg.jus.br/depoxtjmg/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:**

1) Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações, poderão 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 não inferior à avaliação.

2) O pagamento deverá ser realizado à vista, através de depósito judicial, no prazo de até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro. Alternativamente, poderá o arrematante efetuar o pagamento em duas parcelas iguais, mensais e consecutivas, devendo a primeira ser realizada no prazo concedido para pagamento à vista, ocasião em que o arrematante deverá prestar caução idônea, real ou fidejussória, nos termos do artigo 885 do Código de Processo Civil, conforme Decisão de ID 10361752914 - Pág. 1/2, de 7 de janeiro de 2025.

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.

**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) 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 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), 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 1ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG, sito a Avenida Rosália Isaura de Araújo, 305, Fórum Tito Fulgêncio, Guilhermina Vieira Chaer, Araxá/MG - CEP: 38180-802 em Araxá/MG - CEP: 38445-130 e e-mail: axa1civ@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 37993-000 em Cássia/MG, ou ainda, pelos telefones 0800-942-1316 / (35) 99850-0339 e email: mouzar@bastonleiloes.com.br, e no site www.mouzarbastonleiloes.com.br. Ficam o executado e proprietário do bem, por meio de seu inventariante, do herdeiro/successor, representado por sua genitora, o executado, seu cônjuge se casado for, do credor hipotecário, por meio de seu representante legal, do fiel depositário do bem, 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.

Araxá, 26 de fevereiro de 2025.

*Saulo Carneiro Roque*

Juiz de Direito

