



Número: **5001896-43.2024.8.13.0283**

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

Órgão julgador: **Vara Única da Comarca de Guaranésia**

Última distribuição : **12/11/2024**

Valor da causa: **R\$ 246.849,02**

Assuntos: **Cédula de Crédito Bancário**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

| Partes                             | Advogados                                                                  |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| BANCO BRADESCO S.A. (EXEQUENTE)    |                                                                            |
|                                    | MARDEN DE SOUSA SILVA JUNIOR (ADVOGADO)<br>NORIVAL LIMA PANIAGO (ADVOGADO) |
| LEANDRO LOPES PORTO (EXECUTADO(A)) |                                                                            |
|                                    | ALISON COLTRO FELIPE (ADVOGADO)                                            |
| LPMG MOTOS LTDA (EXECUTADO(A))     |                                                                            |
|                                    | ALISON COLTRO FELIPE (ADVOGADO)                                            |

| Outros participantes               |  |
|------------------------------------|--|
| MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A)) |  |

| Documentos  |                    |                                   |                   |
|-------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Id.         | Data da Assinatura | Documento                         | Tipo              |
| 10753081662 | 04/10/2026 20:15   | <a href="#">Outros Documentos</a> | Outros Documentos |



## PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Guaranésia / Vara Única da Comarca de Guaranésia

Rua Julio Tavares, 1380, Fórum Desembargador Carlos Ferreira Tinoco, Centro, Guaranésia - MG - CEP: 37810-000

### EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO

PROCESSO Nº: 5001896-43.2024.8.13.0283

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

BANCO BRADESCO S.A. CPF: 60.746.948/0001-12

LEANDRO LOPES PORTO CPF: 067.092.436-99 e outros

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BENS IMÓVEIS para intimação da empresa executada LPMG Motos Ltda. – CNPJ nº 50.430.496/0001-01 por meio de seu representante legal, executado, proprietário e fiel depositário dos bens Leandro Lopes Porto – CPF nº 067.092.436-99, seu cônjuge se casado for, do credor hipotecário Banco do Brasil S.A – Agência de Guaranésia/M, CNPJ nº 00.000.000/0001-91, por meio de seu representante Adolfo dos Santos Cruz – CPF nº 079.563.757-89 e demais interessados, expedido nos autos de Execução de Título Extrajudicial, requerente Banco Bradesco S.A., processo nº 5001896-43.2024.8.13.0283.

A Dra. Lívia Maria Franco da Silveira, MM. Juíza de Direito da Vara Única da Comarca de Guaranésia/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.

No 1º Leilão com início da publicação do edital e término no dia **26 DE NOVEMBRO DE 2026, às 10:00 horas**, entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o 2º Leilão com início no dia 26 DE NOVEMBRO DE 2026, às 10:01 horas e término no dia **26 DE NOVEMBRO 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 Decisão de ID 10664405087 - Pág. 1/2, de 06 de maio de 2026.



**DESCRIÇÃO DO BEM: LOTE 1:** Um lote de terreno com área total de 200,00 m2, situado pelo Lote 02, da quadra B, do loteamento denominado “Residencial Varanda do Peixe”, prolongamento da Rua Sete de Setembro, no município de Guaranésia/MG. Sobre o bem imóvel não há benfeitorias. Origem: nº 12.207, Livro 2. Este bem imóvel está matriculado sob o nº 19.162, Livro 2, Registro Geral, do Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Guaranésia/MG. Inscrição Municipal nº 01.02.061.0020.0.

**AVALIAÇÃO - LOTE 1:** O valor da avaliação do bem imóvel LOTE 01 é de R\$100.000,00 (cem mil reais), conforme Auto de Penhora, Avaliação e Depósito de ID 10517886832 - Pág. 3, de 14 de agosto de 2025.

**ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL - LOTE 01:** Sobre o bem imóvel a ser leilado consta o seguinte ônus:

- 1) Hipoteca de 1º grau em favor de Banco do Brasil S.A – Agência de Guaranésia/MG – CNPJ 00.000.000/0001-91, conforme AV-03 da matrícula nº 19.162, Livro 2, Registro Geral, do Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Guaranésia/MG.
- 2) Averbação de Execução, processo nº 5001896-43.2024.8.13.0283, em que Banco Bradesco S/A move contra Leandro Lopes Porto, perante a Vara Única da Comarca de Guaranésia/MG, conforme AV-04 da matrícula nº 19.162, Livro 2, Registro Geral, do Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Guaranésia/MG.
- 3) Averbação de Execução, processo nº 5002216-93.2024.8.13.0283, em que Banco Bradesco S/A move contra Hilda Helena Guimarães Lopes e Cia Ltda., perante a Vara Única da Comarca de Guaranésia/MG, conforme AV-05 da matrícula nº 19.162, Livro 2, Registro Geral, do Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Guaranésia/MG.
- 4) Penhora extraída dos autos do processo nº 5001896-43.2024.8.13.0283, em que Banco Bradesco S.A move contra Leandro Lopes Porto e outro, perante a Vara Única da Comarca de Guaranésia/MG, conforme R-06 da matrícula nº 19.162, Livro 2, Registro Geral, do Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Guaranésia/MG.

**DESCRIÇÃO DO BEM - LOTE 02:** Um lote de terreno com área total de 200,00 m2, situado pelo Lote 06, da quadra B, do loteamento denominado “Residencial Varanda do Peixe”, prolongamento da Rua Sete de Setembro, no município de Guaranésia/MG. Origem: nº 12.207. Este bem imóvel está matriculado sob o nº 19.163. Livro 2, Registro Geral, do Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Guaranésia/MG. Inscrição Municipal nº 01.02.061.0065.0.

**AVALIAÇÃO - LOTE 02:** O valor da avaliação do bem imóvel é de R\$100.000,00 (cem mil reais), conforme Auto de Penhora, Avaliação e Depósito de ID 10517991551 - Pág. 3, de 14 de agosto de 2025.

**ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL: LOTE 02:** Sobre o bem imóvel a ser leilado consta o seguinte ônus:

- 1) Hipoteca de 1º grau em favor de Banco do Brasil S.A – Agência de Guaranésia/MG – CNPJ 00.000.000/0001-91, conforme AV-03 da matrícula nº 19.163. Livro 2, Registro Geral, do Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Guaranésia/MG.



2) Averbação de Execução, processo nº 5001896-43.2024.8.13.0283, em que Banco Bradesco S/A move contra Leandro Lopes Porto, perante a Vara Única da Comarca de Guaranésia/MG, conforme AV-04 da matrícula nº 19.163. Livro 2, Registro Geral, do Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Guaranésia/MG.

3) Averbação de Execução processo nº 5002216-93.2024.8.13.0283, em que Banco Bradesco S/A move contra Hilda Helena Guimarães Lopes e Cia Ltda., perante a Vara Única da Comarca de Guaranésia/MG, conforme AV-05 da matrícula nº 19.163. Livro 2, Registro Geral, do Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Guaranésia/MG.

4) Penhora extraída dos autos do processo nº 5001896-43.2024.8.13.0283, em que Banco Bradesco S.A move contra Leandro Lopes Porto e outro, perante a Vara Única da Comarca de Guaranésia/MG, conforme R-6 da matrícula nº 19.163. Livro 2, Registro Geral, do Cartório de registro de Imóveis da Comarca de Guaranésia/MG.

**AVALIAÇÃO TOTAL:** O valor da avaliação total dos bens imóveis a serem leiloados é de R\$200.000,00 (duzentos mil reais), conforme Autos de Penhora, Avaliação e Depósito de ID's 10517991551 e 10517886832 – Pág. 3, de 14 de agosto de 2025.

**VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO:** O valor da dívida no processo de execução é de R\$246.849,02 (duzentos e quarenta e seis mil, oitocentos e quarenta e nove reais e dois centavos), conforme Demonstrativo do Débito de ID 10343767292 - Pág. 1, atualizada até o dia 21/10/2024.

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.

Estado do imóvel: Os bens imóveis podem se encontrar ocupados e sua desocupação se dará por conta em risco do arrematante.

### **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) 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 10664405087 - Pág. 1/2, de 06 de maio de 2026.



- 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 irretratável, 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.

#### **PAGAMENTO PARCELADO:**

1) O(s) interessado(s) poderão adquirir o bem penhorado 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 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 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da dívida atualizada ou sobre o valor atualizado do bem, o que for menor, devida 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 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da dívida atualizada ou sobre o valor atualizado do bem, o que for menor.

**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 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor da dívida atualizada ou sobre o valor atualizado do bem, o que for menor, 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 Vara Única da Comarca de Guaranésia/MG, situada na Rua Julio Tavares, nº 1380, Centro – CEP 37810-000, na cidade de Guaranésia/MG, e E-mail: gsa1secretaria@tjmg.jus.br, 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 a empresa executada por meio de seu representante legal, executado, proprietário e fiel depositário do bem, seu cônjuge se casado for, o credor hipotecário por meio de seu representante 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.

Guaranésia/MG, data da assinatura eletrônica



Lívia Maria Franco da Silveira

Juíza de Direito

