05/11/2025

Número: **0007793-42.2016.8.13.0082**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **Vara Única da Comarca de Bonfinópolis de Minas**
Última distribuição : **12/08/2016**
Valor da causa: **R$ 208.902,08**
Processo referência: **0007793-42.2016.8.13.0082**
Assuntos: **Contratos Bancários**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
Banco do Nordeste do Brasil S/A (EXEQUENTE)	
	TARCISIO REBOUCAS PORTO JUNIOR (ADVOGADO)
MARIA DE LOURDES DE SOUZA - ME (EXECUTADO(A))	
MARIA DE LOURDES DE SOUZA (EXECUTADO(A))	

Outros participantes	
MARCOS RODRIGO CUSTODIO SOARES (LEILOEIRO(A))	

Documentos			
Id.	**Data da Assinatura**	**Documento**	**Tipo**
10573558099	03/11/2025 17:32	EDITAL LEILÃO - AUTOS 0007793-42.2016.8.13.0082	Outros Documentos

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO
***Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF**
Vara Única da Comarca de Bonfinópolis de Minas/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação da empresa executada **Maria de Lourdes de Souza – ME - CNPJ n° 07.650.735/0001-00,** por meio de sua representante legal, proprietária do bem e executada **Maria de Lourdes de Souza – CPF n° 001.823.926-94**, seu cônjuge se casada for, do credor hipotecário **Banco do Nordeste do Brasil S/A - CNPJ n° 07.237.373/0254-67** e demais interessados, dos autos de **Execução De Título Extrajudicial**, requerido por **Banco do Nordeste do Brasil S/A, Processo nº 0007793-42.2016.8.13.0082.**

O Dr. José Rubens Borges Matos, Vara Única da Comarca de Bonfinópolis de Minas Rua São José, 651, Fórum Celestino Carlos de Azevedo, Centro, Bonfinópolis De Minas/MG, na forma da lei, ***FAZ SABER*** que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, através do portal eletrônico (www.custodioleiloes.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 1° Leilão com início da publicação do edital e término no dia 10 DE DEZEMBRO DE 2025, 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 **2° Leilão com início no dia 10 DE DEZEMBRO DE 2025, às 10:01 horas e término no dia 10 DE DEZEMBRO DE 2025, 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 **60% da avaliação conforme decisão de ID 10444481032 - Pág. 4 de 7 de maio de 2025.**

DESCRIÇÃO DO BEM: Um imóvel urbano, sem benfeitorias, identificado como Lote 03 da Quadra 116 B, Loteamento Santa Luzia, situado na Rua Pedro Luiz Gonzaga, Bairro Arrozal, no município de Bonfinópolis de Minas/MG, com área de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), e os seguintes limites e confrontações: frente medindo 10,00 metros confrontando com a Rua Pedro Luiz Gonzaga; direita medindo 15,00 metros confrontando com o lote 04; esquerda medindo 15,00 metros confrontando com o lote 02; fundos medindo 10 metros confrontando com o lote 13. O bem imóvel está matriculado sob o nº 5.049, Livro 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bonfinópolis/MG.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$15.000,00 (quinze mil reais)** conforme Auto de Avaliação de ID 10498147974 - Pág. 3 de 18 de julho de 2025.

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

1) Hipoteca de 1° grau em favor de BANCO DO NORDESTE S/A, CNPJ n° 07.237.373/0254-67, conforme R-02 da matrícula nº 5.049 da Comarca de Bonfinópolis/MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de **R$ 402.387,09 (quatrocentos e dois mil, trezentos e oitenta e sete reais e nove**

centavos), conforme Relatório Analítico de Débito de ID 10372222666 - Pág. 1 e 2 de 18 de dezembro de 2024.

Estado do imóvel: O bem imóvel pode encontrar-se ocupado e sua desocupação se dará por conta em risco do arrematante.

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 bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, 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 lanço 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 lanços inferiores a **60% da avaliação conforme decisão de ID 10444481032 - Pág. 4 de 7 de maio de 2025.**
5) Sobrevindo lanço 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 lanços (Artigo 21 da Resolução nº 236 do CNJ);
6) Durante a alienação, os lanços 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 lanços por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (Artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ);
7) Serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;
8) A comissão devida ao Leiloeiro será de **3% (três por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, e ser-lhe-á paga diretamente;
9) Com a aceitação do lanço, 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 lanços 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, §1°, 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 imóvel será vendido 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 imóvel e a realidade existente;
17) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao imóvel, 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 imóvel;
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 imóvel arrematado 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 §1° 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 imóvel até a decisão final do recurso;
21) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do imóvel arrematado para o seu nome. Para transferir o imóvel arrematado, 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. Marcos Rodrigo Custodio Soares, devidamente cadastrado na JUCEMG N° 1122.

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 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: Custódio Leilões Ltda – CNPJ 40.177.372/0001-02, Banco 077 – Banco Inter, Agência 0001, C/C 11777970-9.

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) 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.**
3) Em caso de interesse do licitante em ofertar proposta de pagamento parcelado, serão aceitas ofertas com pagamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) do valor global da proposta, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, e o restante em até 6 (seis) parcelas mensais, conforme decisão de ID 10444481032 - Pág. 4 de 7 de maio de junho de 2025.

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 Custódio 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 executada, após a publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, 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 executada 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 a executada obrigada 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 Vara Única da Comarca de Bonfinópolis de Minas, Rua São José, 651, Fórum Celestino Carlos de Azevedo, Centro, Bonfinópolis De Minas/MG, CEP: 38650-000, e-mail bfs1secretaria@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 a empresa executada, por meio de sua representante legal, proprietária e executada, seu cônjuge se casada for, da credora hipotecária 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.

Bonfinópolis/MG, 25 de agosto de 2025

Eu, _____, Analista Judiciário, digitei.

Eu, _____, Chefe de Cartório (o), subscrevi.

JOSÉ RUBENS BORGES MATOS
JUIZ DE DIREITO