07/11/2025

Número: **5006254-98.2019.8.13.0324**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Itajubá**
Última distribuição : **12/12/2019**
Valor da causa: **R$ 267.475,15**
Assuntos: **Crédito Rural**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (EXEQUENTE)	
	JORGE DONIZETI SANCHEZ (ADVOGADO) MARCUS VINICIUS DE CARVALHO REZENDE REIS (ADVOGADO)
LUIZ FERNANDO GAUDINO BRAGA (EXECUTADO(A))	
	EBONY STEPHANIE SILVA ALBERTO (ADVOGADO) MARIA BERNADETE MARTINS DE MENEZES (ADVOGADO)
ROSELI DE GUSMAO GOMES BRAGA (EXECUTADO(A))	
	EBONY STEPHANIE SILVA ALBERTO (ADVOGADO) MARIA BERNADETE MARTINS DE MENEZES (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	**Data da Assinatura**	**Documento**	**Tipo**
10576038211	06/11/2025 16:48	Outros Documentos	Outros Documentos

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

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

Praça Teodomiro Carneiro Santiago, 90, Centro, Itajubá - MG - CEP: 37500-036

EDITAL – PRAÇA OU LEILÃO

PROCESSO Nº: 5006254-98.2019.8.13.0324

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

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. CPF: 90.400.888/0001-42

LUIZ FERNANDO GAUDINO BRAGA CPF: 475.927.376-04 e outros

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

1ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação dos executados, proprietários e fieis depositários do bem **Luiz Fernando Gaudino Braga – CPF n° 475.927.376-04 e Roseli de Gusmão Gomes Braga – CPF n° 662.089.396-15,** o credor pignoratício e hipotecário **Banco Santander S/A CNPJ n° 90.400.888/0001-42, agência de São Paulo,** o beneficiário de servidão **Companhia Energética de Minas Gerais – CEMIG CNPJ n °17.155.730/0001-64** e demais interessados**,** dos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, exequente **Banco Santander (Brasil) S.A., Processo nº 5006254-98.2019.8.13.0324.**

O Dr. Fabio Aurelio Marchello, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/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 1° Leilão com início da publicação do edital e término no dia 15 DE DEZEMBRO DE 2025, às 10:00 horas, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação atualizada do bem, ficando desde já designado para o **2° Leilão com início no dia 15 DE DEZEMBRO DE 2025, às 10:01 horas e término no dia 15 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% do valor da avaliação atualizada,conforme Decisão de ID 10512935764 - Pág. 1/4 de 17 de outubro de 2025.**

OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação será atualizado pela tabela da Egrégia Corregedoria do Estado de Minas Gerais, conforme Decisão de ID 10512935764 - Pág. 1/4 de 17 de outubro de 2025.

DESCRIÇÃO DO BEM: Um Sítio com área de 27.47.91ha, situado no bairro Mouras, Zona Rural, Município de Piranguçu, Comarca de Itajubá/MG, onde há uma casa sede medindo aproximadamente 500 m² de área construída, há ainda outra construção destinada a lazer com aproximadamente 300 m². Imóveis com bom acabamento, lavanderia, piscina, a região destinada a residência tem calçamento e uma fonte decorativa grande. O imóvel é utilizado como residencial e a área rural é adequada para cultivo, possui instalações para cultivo, instalações agrícolas como curral e um galpão/depósito, além de duas casas para funcionários. O imóvel não se encontra com as devidas manutenções. INCRA n° 2003/2004/2005. Registro anterior: nº 21.650. Obem imóvel está matriculado sob o nº 5.347, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 3.257.828,40 (três milhões, duzentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e vinte e oito reais e quarentas centavos),** conforme Auto de Avaliação de ID. 10485539868 - Pág. 3, de 01 de julho de 2025.

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

1)Servidão de passagem de 17.200 m², em favor de Companhia Energética de Minas Gerais – CEMIG, conforme R-7 da Matrícula 5.347, livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

2)Cédula Rural Pignoratícia, sob n° 316000300514, em favor do Banco Santander S/A, conforme AV-9 da Matrícula 5.347, livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

3)Hipoteca de 1°grau em favor de Banco Santander S/A, CNPJ:90.400.888/0001-42, conforme R-10 da Matrícula 5.347, livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

4)Premonitória, processo n° 5002528-19.2019.8.13.0324, em que Banco Bradesco move contra Luiz Fernando Gaudino Braga, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/MG, conforme AV-11 da Matrícula 5.347, livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

5) Premonitória, extraída do processo n° 5004747-05.2019.8.13.0324, em que Banco Bradesco move contra Luiz Fernando Gaudino Braga, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/MG, conforme AV-12 da Matrícula 5.347, livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

6) Premonitória, extraída do processo n°5002520-42.2019.8.13.0324, em que Banco Bradesco move contra Luiz Fernando Gaudino Braga, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/MG, conforme AV-13 da Matrícula 5.347, livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

7) Indisponibilidade do bem imóvel, extraída do processo n° 00107642220195030147, contra Luiz Fernando Gaudino Braga, perante a Vara do Trabalho de Três Corações/MG, conforme AV-16 da Matrícula 5.347, livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

8) Indisponibilidade do bem imóvel, extraída do processo n° 00105835-62.2021.5.03.0048, contra Luiz Fernando Gaudino Braga, perante a Vara do Trabalho de Araxá/MG, conforme AV-19 da Matrícula 5.347, livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

9) Penhora do bem imóvel, extraída do processo n° 5006254-98.2019.8.13.0324, em que Banco Santander move contra Roseli de Gusmão Gomes Braga e Luiz Fernando Gaudino Braga, perante 1ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/MG, conforme R-20 da Matrícula 5.347, livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

10) Premonitória, extraída do processo n° 5002541-18.2019.8.13.0324, em que Banco Bradesco move contra Luiz Fernando Gaudino Braga, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Itajubá/MG, conforme AV-21 da Matrícula 5.347, livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itajubá/MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO: O valor da dívida no processo é de **R$537.886,52 quinhentos e trinta e sete mil, oitocentos e oitenta e seis reais e cinquenta e dois centavos),** conforme planilha de atualização de débito de ID 10222162047 - Pág. 1, 3 de maio 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(s) bem(ns) será(ão) vendido no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, poderá encontrar-se ocupado e sua desocupação se dará por conta e risco do arrematante, 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% do valor da avaliação atualizada, conforme Decisão de ID 10512935764 - Pág. 1/4 de 17 de outubro 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 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 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).

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 permitido na modalidade de 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(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 §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(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 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://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 os bens penhorados 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 do leiloeiro, 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) do valor da avaliação 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 valor da avaliação.

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) do valor da avaliação, 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 Itajubá/MG, situada na Praça Teodomiro Carneiro Santiago, 90, Centro, Itajubá - MG - CEP: 37500-036, e E-mail: ija1crim@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 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.mouzarbastonleiloes.com.br.

Ficam os executados, proprietários e fiéis depositários, do credor, por meio de seu representante legal, do serventuário, 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.

Itajubá/MG, 6 de Novembro de 2025.

FABIO AURELIO MARCHELLO

JUIZ DE DIREITO