25/06/2025

# Número: **5002600-31.2021.8.13.0390**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Machado**
Última distribuição : **25/11/2021**
Valor da causa: **R$ 1.082.509,10**
Assuntos: **Contratos Bancários**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

| Partes | Advogados |
|---|---|
| BANCO DO BRASIL SA (EXEQUENTE) | |
| | SERVIO TULIO DE BARCELOS (ADVOGADO)<br>JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA (ADVOGADO) |
| CARLOS AUGUSTO MOURA (EXECUTADO(A)) | |
| | GISELE DE OLIVEIRA DIAS MAGALHAES (ADVOGADO)<br>FLAVIO SIQUEIRA MAGALHAES (ADVOGADO) |

| Documentos | | | |
|---|---|---|---|
| **Id.** | **Data da Assinatura** | **Documento** | **Tipo** |
| 10478145926 | 24/06/2025 13:56 | Outros Documentos | Outros Documentos |

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Machado / 2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Machado

Avenida Dr. Renato Azeredo, 1360, Fórum Doutor Edgard da Veiga Lion, Loteamento do Parque, Machado - MG - CEP: 37750-000

PROCESSO Nº: 5002600-31.2021.8.13.0390

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

BANCO DO BRASIL SA CPF: 00.000.000/0001-91

CARLOS AUGUSTO MOURA CPF: 463.210.806-59

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO**

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

**2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Machado/MG**

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado e proprietário do bem Carlos Augusto Moura – CPF n° 463.210.806-59, seu cônjuge e coproprietária do bem Leila Botazini Soares Moura – CPF n° 477.127.246-87, do credor pignoratício Banco do Brasil S.A - CNPJ n° 00.000.000/0399-93, do credor hipotecário Banco do Brasil S.A. - CNPJ n° 00.000.00/0001-91, e demais interessados, dos autos de Execução de Título Extrajudicial, requerido por Banco do Brasil S/A, Processo nº 5002600-31.2021.8.13.0390.

A Dra. Fernanda Machado de Moura Leite, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Machado/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 21 DE AGOSTO 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 21 DE AGOSTO DE 2025, às 10:01 horas e término no dia 21 DE AGOSTO 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 atualizada conforme despacho de leilão de ID 10457493560 - Pág. 1-2, de 26 de maio de 2025.

OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação será atualizado pela tabela da Egrégia Corregedoria do Estado de Minas Gerais, Despacho de leilão de ID 10457493560 - Pág. 1-2, de 26 de maio de 2025.

DESCRIÇÃO DO BEM: LOTE 01: Uma propriedade rural, com área total de 4,35 hectares, situada na Zona Rural Caiana, n° 153, CEP 37750-000, 35 KM, no município de Machado/MG, no lugar denominado Sitio Céu Azul. A propriedade é composta por terras e plantações de café adulto, contendo um aparte de pastos e uma parte de mato. No local ainda existe um balcão antigo, de aproximadamente 300m², de parede de blocos e telhas galvanizadas e com portão, para armazenar implementos. Mais adiante do Imóvel, possui ainda uma casa de morada pequena, com aproximadamente 50m². Registro anterior n° 13.704, INCRA n° 9500411715731, CAR n° MG-3139003-3EE9.A373.06EC.4D87.780C.C9A4.745B. O bem imóvel está matriculado sob o n° 13.933, Livro n°2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Machado/MG.

AVALIAÇÃO: LOTE 1: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de R$ 495.000,00 (quatrocentos e noventa e cinco mil reais) conforme Auto de Avaliação Complementar de ID 10262736397 - Pág. 1, de 09 de julho de 2024.

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

1) Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária em favor de Banco do Brasil S.A, CNPJ n° 00.000.000/0399-93, conforme AV-11 da matrícula 13.933, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Machado/MG.

2) Cédula Rural Pignoratícia em favor de Banco do Brasil S.A, conforme AV-12 da matrícula 13.933, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Machado/MG.

3) Hipoteca de 1° grau em favor de Banco do Brasil S.A, CPNJ n° 00.000.000/0001-91, conforme R-15 da matrícula 13.933, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Machado/MG.

4) Ação de Execução, extraída dos autos de n° 5002600-31.2021.8.13.0390, em que Banco do Brasil S/A move contra Carlos Augusto Moura, perante a 2° Vara Cível da Comarca de Machado/MG, conforme AV-18 da matrícula 13.933, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Machado/MG.

5) Penhora extraída dos autos de n° 5002600-31.2021.8.13.0390, em que Banco do Brasil S/A move contra Carlos Augusto Moura, perante a 2° Vara Cível da Comarca de Machado/MG, conforme AV-18 da matrícula 13.933, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Machado/MG.

6) Penhora extraída dos autos de n°5001732-19.2022.8.13.0390, em que Banco do Brasil S/A move contra Carlos Augusto Moura, perante a 1° Vara Cível da Comarca de Machado/MG, conforme AV-20 da matrícula 13.933, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Machado/MG.

7) Penhora extraída dos autos de n° 5001861-58.2021.8.13.0390, em que Banco do Brasil S/A move contra Carlos Augusto Moura, perante a 1° Vara Cível da Comarca de Machado/MG, conforme AV-21 da matrícula 13.933, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Machado/MG.

DESCRIÇÃO DO BEM: LOTE 02: Uma Gleba de terras, com área total de 3,28 hectares, situada na Zona Rural Caiana, n° 153, CEP 37750-000, 35 KM, no município de Machado/MG, no lugar denominado Sitio Céu Azul. O local é composto por terras de pasto e plantação de café. Registro Anterior n° 10.769, INCRA n° 062522871056, CAR MG-3139003-3EE9.A373.06EC.4D87.A287. 780C.C9A4.745B. O bem imóvel está matriculado sob o n° 14.435, Livro n°2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Machado/MG.

AVALIAÇÃO: LOTE 1: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de R$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) conforme Auto de Avaliação Complementar de ID 10262736397 - Pág. 1, de 09 de julho de 2024.

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

1) Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária em favor de Banco do Brasil S.A, CNPJ n° 00.000.000/0399-93, conforme AV-06 da matrícula 14.435, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Machado/MG.

2) Cédula Rural Pignoratícia em favor de Banco do Brasil S.A, conforme AV-07 da matrícula 14.435, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Machado/MG.

3) Hipoteca de 1° grau em favor de Banco do Brasil S.A., CNPJ n° 00.000.00/0001-91, conforme R-10 da matrícula 14.435, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Machado/MG.

4) Ação de Execução, extraída dos autos n° 5002600-31.2021.8.13.0390, em que Banco do Brasil S/A move contra Carlos Augusto Moura, perante a 2° Vara Cível da Comarca de Machado/MG, conforme a AV-14 da matrícula 14.435, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Machado/MG.

5) Penhora extraída dos autos n° 5002600-31.2021.8.13.0390, em que Banco do Brasil S/A move contra Carlos Augusto Moura, perante a 2° Vara Cível da Comarca de Machado/MG, conforme a AV-14 da matrícula 14.435, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Machado/MG.

6) Penhora extraída dos autos n° 5001732-19.2022.8.13.0390, em que Banco do Brasil S/A move contra Carlos Augusto Moura, perante a 1° Vara Cível da Comarca de Machado/MG, conforme a AV-15 da matrícula 14.435, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Machado/MG.

7) Penhora extraída dos autos n° 5001861-58.2021.8.13.0390, em que Banco do Brasil S/A move contra Carlos Augusto Moura, perante a 1° Vara Cível da Comarca de Machado/MG, conforme a AV-16 da matrícula 14.435, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Machado/MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de R$ 1.082.509,10 (um milhão, oitenta e dois mil, quinhentos e nove reais e dez centavos) conforme Petição Inicial de ID 7134388092 - Pág. 1-7, de 25 de novembro de 2021.

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 atualizada conforme despacho de leilão de ID 10457493560 - Pág. 1-2, de 26 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 5% (cinco 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) 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 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 2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Machado/MG, sito a Avenida Dr. Renato Azeredo, 1360, Fórum Doutor Edgard da Veiga Lion, Loteamento do Parque, Machado - MG - CEP: 37750-000, E-mail: mcd2secretaria@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 o executado, seu cônjuge, proprietário, coproprietária, o credor hipotecário e o credor pignoratício, 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.

Machado/MG, 24 de junho de 2025.

Eu, Chefe de Cartório (o), subscrevi.

**FERNANDA MACHADO DE MOURA LEITE**

**JUÍZA DE DIREITO**