



Número: **5007914-05.2021.8.13.0439**

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

Órgão julgador: **3ª Vara Cível da Comarca de Muriaé**

Última distribuição : **11/11/2021**

Valor da causa: **R\$ 898.800,09**

Assuntos: **Contratos Bancários**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
BANCO DO BRASIL SA (EXEQUENTE)	
	WESLEY MAGALHAES JUNIOR (ADVOGADO) TALITA EMILY MALTA (ADVOGADO) THAIS DE SOUZA AROUCA NETTO (ADVOGADO) MARCUS FERREIRA CAMPOS (ADVOGADO) ALINE DOS SANTOS FERREIRA RIBEIRO (ADVOGADO)
CRISTOVAO JOSE DE ALMEIDA RABELO (EXECUTADO(A))	
	ANDRE LUIZ MONTESANO DE CARVALHO (ADVOGADO)
CRISTOVAO JOSE RABELO (EXECUTADO(A))	
	ANDRE LUIZ MONTESANO DE CARVALHO (ADVOGADO)
MARIA DAS GRACAS DE ALMEIDA RABELO (EXECUTADO(A))	
	ANDRE LUIZ MONTESANO DE CARVALHO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10709290150	06/07/2026 17:35	Outros Documentos	Outros Documentos

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

3ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BENS IMÓVEIS para intimação do executado, proprietário, e fiel depositário dos bens **Cristóvão José Rabelo — CPF nº 235.810.776-04**, seu cônjuge, executada e coproprietária dos bens **Maria das Graças de Almeida Rabelo — CPF nº 247.667.206-87**, o executado **Cristóvão José de Almeida Rabelo — CPF nº 087.480.156-79**, seu cônjuge se casado for, o credor hipotecário **Banco do Brasil S/A, por sua Agência de Muriaé/MG — CNPJ nº 00.000.000/0286-06**, por meio de seu representante legal, e demais interessados, expedido nos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, requerido pelo **Banco do Brasil S.A., Processo nº 5007914- 05.2021.8.13.0439**.

O Dr. Mauricio Jose Machado Pirozi, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Muriaé, 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 1º Leilão com início da publicação do edital e término no dia 18 DE AGOSTO 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 18 DE AGOSTO DE 2026, às 10:01 horas e término no dia 18 DE AGOSTO 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 consta em Decisão de ID 10676631950.

DESCRIÇÃO DO BEM: LOTE 1: Imóvel rural com área total de 44,00,91 ha, denominado “Fazenda Retirada”, situada no município de Eugenópolis (MG) à aproximadamente 10 KM do perímetro Urbano, próximo a comunidade de “São Lourenço de Cima”. O imóvel está a 10 km do perímetro urbano de Eugenópolis, partindo de Eugenópolis sentido São João do Glória, seguir 1,8KM e entrar a esquerda estrada de chão; seguir sempre pela direita, estrada principal por 7,1KM e entrar a direita; seguir pela esquerda por 3KM e seguir pela direita por mais 500 metros até o ponto referente a matrícula desta avaliação. O imóvel é considerado de acesso mediano. Não possui benfeitorias, constituído por terras cultivadas por pastagens formadas por *Brachiaria brizantha* (Braquiarião), em área de topografia montanhosa e ondulada, com parcelas em terreno plano e uma pequena parte em várzea, cercada por toda extensão, dentro das divisas e confrontações constantes na matrícula. No geral, possui boa produtividade, com clima tropical úmido, tendo período de seca de quatro a cinco meses, com período chuvoso; e efetiva criação de gado para recria e engorda. Ademais, o bem pertence a bacia hidrográfica do Rio Paraíba do Sul, com 02 nascentes predominantes que alimentam 02 açudes, de ótima disponibilidade hídrica. INCRA: nº 437.042.005.940-8, ITR nº 3038657-8. Este imóvel possui área de Reserva Legal, correspondente a 8,8019 ha, conforme AV-02 da referida matrícula. Registro anterior: 6998. Este bem imóvel está matriculado sob o nº 2.967, Livro nº 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG.

AVALIAÇÃO - LOTE 1: O valor da avaliação do bem imóvel é de R\$ 1.151.737,05 (um milhão, cento e cinquenta e um mil, setecentos e trinta e sete reais e cinco centavos), de acordo com Consulta e Auditoria de ID 10357711202 - Pág. 1, do dia 5 de dezembro de 2024.

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

1) Hipoteca Censual de 2º grau, emitida em favor do Banco do Brasil S.A, conforme R-04 da matrícula 2.967, Livro 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;



- 2)** Hipoteca Censual de 2º grau, emitida em favor do Banco do Brasil S/A, conforme R-08 da matrícula 2.967, Livro 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;
- 3)** Penhora extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5001787-51.2021.8.13.0439, em que o Banco do Brasil S.A. move contra Talita de Almeida Rabelo e outros, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, conforme R-12 da matrícula 2.967, Livro 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;
- 4)** Penhora extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5001789-21.2021.8.13.0439, em que o Banco do Brasil S.A. move contra Talita de Almeida Rabelo e outros, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, conforme R-13 da matrícula 2.967, Livro 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;
- 5)** Penhora extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5003252-95.2021.8.13.0439, em que o Banco do Brasil S.A. move contra Cristóvão José Rabelo e Maria das Graças de Almeida Rabelo, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, conforme R-14 da matrícula 2.967, Livro 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;
- 6)** Penhora extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5003737-95.2021.8.13.0439, em que o Banco do Brasil S.A. move contra Cristóvão José Rabelo, Maria das Graças de Almeida Rabelo e José Geraldo Martins, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, conforme R-15 da matrícula 2.967, Livro 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;
- 7)** Penhora extraída dos autos da Ação de Execução, processo nº 5006108-32.2021.8.13.0439, em que o Banco do Brasil S.A. move contra Cristóvão José Rabelo e outros, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, conforme R-16 da matrícula 2.967, Livro 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;
- 8)** Penhora extraída dos autos da Ação de Execução, processo nº 5006108-32.2021.8.13.0439, em que o Banco do Brasil S.A. move contra Cristóvão José Rabelo e outros, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, conforme R-17 da matrícula 2.967, Livro 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;
- 9)** Penhora extraída dos autos da Ação de Execução, processo nº 5003605-38.2021.8.13.0439, em que o Banco do Brasil S.A. move contra Cristóvão José Rabelo, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, conforme R-18 da matrícula 2.967, Livro 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;
- 10)** Penhora extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5004600-51.2021.8.13.0439, em que o Banco do Brasil S.A. move contra Cristóvão José Rabelo, Maria das Graças de Almeida Rabelo e José Geraldo Martins, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, conforme R-19 da matrícula 2.967, Livro 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;
- 11)** Penhora extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5007585-90.2021.8.13.0439, em que o Banco do Brasil S.A. move contra Maria das Graças de Almeida Rabelo, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, conforme R-20 da matrícula 2.967, Livro 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;
- 12)** Penhora extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5004619-57.2021.8.13.0439, em que o Banco do Brasil S.A. move contra Maria das Graças de Almeida Rabelo e Talita de Almeida Rabelo, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, conforme R-21 da matrícula 2.967, Livro 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;
- 13)** Penhora extraída dos autos da Ação de Execução, processo nº 5004273-09.2021.8.13.0439, em que o Banco do Brasil S.A. move contra Cristóvão José Rabelo e Cristóvão José de Almeida Rabelo, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, conforme R-22 da matrícula 2.967, Livro 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;
- 14)** Penhora extraída dos autos da Ação de Execução, processo nº 5007068-85.2021.8.13.0439, em que o Banco do Brasil S.A. move contra Cristóvão José Rabelo, Maria das Graças de Almeida Rabelo e Talita de Almeida Rabelo, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, conforme R-23 da matrícula 2.967, Livro 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;



15) Penhora extraída dos autos da Ação de Execução, processo nº 5007562-47.2021.8.13.0439, em que o Banco do Brasil S.A. move contra Cristóvão José Rabelo e Cristóvão José de Almeida Rabelo, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, conforme R-24 da matrícula 2.967, Livro 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;

16) Penhora extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extra Judicial, processo nº 5007888-07.2021.8.13.0439, em que Banco do Brasil S.A. move contra Cristóvão José Rabelo, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, conforme R-25 da matrícula 2.967, Livro 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;

17) Penhora extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extra Judicial, processo nº 5001788-36.2021.8.13.0439, em que Banco do Brasil S.A. move contra Cristóvão José Rabelo e outros, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, conforme R-26 da matrícula 2.967, Livro 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG.

DESCRIÇÃO DO BEM - LOTE 02: Imóvel Rural com área total de 30,00,00 ha, denominado “Fazenda Boa Vista”, situada no município de Eugenópolis (MG), distante 12 km do perímetro urbano de Eugenópolis e a 18 km do perímetro urbano de Murié (MG). O bem a ser leilado não possui benfeitorias, tratando-se de uma porção de terras cultivadas por pastagens formada por Brachiaria (Braquiário), possuindo uma parte em várzea, sendo de boa produção. O bem é inteiramente cercado com arame farpado e mourões, dentro das divisas e confrontações constantes na matrícula. Este imóvel possui área de Reserva Legal, conforme AV-02 da referida matrícula. INCRA nº 437.042.005.380-7 ITR nº 49223054. Este bem imóvel está matriculado sob o nº 2.968, Livro 2, Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG.

AVALIAÇÃO - LOTE 02: O valor da avaliação do bem imóvel é de **R\$ 785.112,89 (setecentos e oitenta e cinco mil, cento e doze reais e oitenta e nove centavos)**, conforme Consultoria e Auditoria de ID 10369565266 - Pág. 1, do dia 05 de dezembro de 2024.

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

1) Hipoteca Censual de 1º grau, em favor do Banco do Brasil S.A., CNPJ nº 00.000.000/0286-06, Agência Muriaé/MG, conforme R-03 da matrícula 2.968, Livro 02, do Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;

2) Hipoteca Censual de 2º grau, em favor do Banco do Brasil S.A., CNPJ nº 00.000.000/0286-06, Agência Muriaé/MG, conforme R-04 da matrícula 2.968, Livro 02, do Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;

3) Hipoteca Censual de 3º grau, em favor do Banco do Brasil S.A., CNPJ nº 00.000.000/0286-06, Agência Muriaé/MG, conforme R-05 da matrícula 2.968, Livro 02, do Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;

4) Penhora extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5003252-95.2021.8.13.0439, em que o Banco do Brasil S/A move contra Cristóvão José Rabelo e Maria das Graças de Almeida Rabelo, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, conforme R-06 da matrícula 2.968, Livro 02, do Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG

5) Penhora extraída dos autos da Ação de Execução, processo nº 5001785-81.2021.8.13.0439, em que o Banco do Brasil S/A move contra Cristóvão José Rabelo e Maria das Graças de Almeida Rabelo, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, conforme R-07 da matrícula 2.968, Livro 02, do Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;

6) Penhora extraída dos autos da Ação de Execução, processo nº 5006108-32.2021.8.13.0439, em que o Banco do Brasil S/A move contra Cristóvão José Rabelo e outros, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, conforme R-08 da matrícula



2.968, Livro 02, do Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;

7) Penhora extraída dos autos da Ação de Execução, processo nº 5006108-32.2021.8.13.0439, em que o Banco do Brasil S/A move contra Cristóvão José Rabelo e outros, perante a 3º Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, conforme R-09 da matrícula 2.968, Livro 02, do Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;

8) Penhora extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5007068-85.2021.8.13.0439, em que o Banco do Brasil S/A move contra Cristóvão José Rabelo, Maria das Graças de Almeida Rabelo e Talita de Almeida Rabelo, perante a 3º Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, conforme R-10 da matrícula 2.968, Livro 02, do Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;

9) Penhora extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5007562-47.2021.8.13.0439, em que o Banco do Brasil S/A move contra Cristóvão José Rabelo e Cristóvão José de Almeida Rabelo, perante a 3º Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, conforme R-11 da matrícula 2.968, Livro 02, do Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;

10) Penhora extraída dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5007888-07.2021.8.13.0439, em que Banco do Brasil S.A. move contra Cristóvão José Rabelo, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG conforme R-12 da matrícula 2.968, Livro 02, do Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;

11) Penhora extraída dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5003222-60.2021.8.13.0439, em que Banco do Brasil S.A. move contra Cristóvão José Rabelo, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, conforme R-13 da matrícula 2.968, Livro 02, do Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG;

12) Penhora extraída dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5001788-36.2021.8.13.0439, em que Banco do Brasil S.A. move contra Cristóvão José Rabelo e outros, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, conforme R-14 da matrícula 2.968, Livro 02, do Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Eugenópolis/MG.

AValiação TOTAL: O valor da avaliação total dos bens imóveis a serem leiloados é de **R\$ 1.936.849,94 (um milhão, novecentos e trinta e seis mil, oitocentos e quarenta e nove reais e noventa e quatro centavos).**

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) 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) O preço mínimo da arrematação será o da avaliação em primeiro leilão;

4) e de 50% (cinquenta por cento) da avaliação em segundo leilão, devendo o arrematante proceder ao pagamento mediante depósito judicial em 5 (cinco) dias, podendo haver prorrogação para 15 (quinze) dias, caso seja prestada garantia real ou fidejussória idônea, conforme DECISÃO DE ID 10676631950.

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 irrevogável, 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.

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.
- 4) O pagamento deverá ser feito mediante depósito judicial em 5 (cinco) dias, podendo haver prorrogação para 15 (quinze) dias, caso seja prestada garantia real ou fidejussória idônea, conforme Decisão de ID 10559077952 - Pág. 1, de 13 de outubro de 2025.

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 3ª Vara Cível da Comarca de Muriaé/MG, situada na Avenida Presidente Arthur Bernardes, 123, Centro, Muriaé - MG - CEP: 36880-005, e E-mail: mre3civel@tjmg.jus.br, ou pelo telefone (32) 3729-3100 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 o executado, proprietário e fiel depositário dos bens, seu cônjuge, executada e coproprietária dos bens, o executado, o credor hipotecário dos bens, 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.

Muriaé – MG, 07 de julho de 2026.

-assinado eletronicamente-

Dr.º MAURÍCIO JOSÉ MACHADO PIROZI

JUIZ DE DIREITO

