

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 Juiz de Fora/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BENS IMÓVEIS para intimação do executado e proprietário do bem **Thales Jose Fernandes de Castro - CPF nº 031.965.088-03**, seu cônjuge se casado for, e demais interessados, expedido nos autos de **Cumprimento de Sentença**, requerido pelo **Condomínio Vale do Tinguá - Granjeamento Rural**, Processo nº 0346896-90.2013.8.13.0145.

O Dr. Mauro Francisco Pittelli, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Juiz de Fora/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 os bens abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

No 1º Leilão com início na publicação do edital e término no dia 30 DE JUNHO DE 2025, às 10:00 horas, entregar-se-á os bens a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 30 DE JUNHO DE 2025, às 10:01 horas e término no dia 30 DE JUNHO DE 2025, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **60% do valor da avaliação**, conforme Despacho de ID 10391658280 - Pág. 1, de 25 de fevereiro de 2025.

DESCRIÇÃO DOS BENS - LOTE 01: Dois terrenos denominados de Granjas C9 e C10, situados no local conhecido como Sítio do Tinguá, na Estrada do Tinguá, nas proximidades de Paula Lima, com área total de 2,19ha, situados no município de Juiz de Fora/MG, com as medidas e confrontações constantes na matrícula nº 49.609. Registro de aquisição: R-03 e Av-05-36.782. INCRA nº 444.111.010.561-5. Este bem imóvel está matriculado sob o nº 49.609, Livro 02, Registro Geral, do Cartório Olavo Costa do Registro de Imóveis do 3º Ofício – Zona A da Comarca de Juiz de Fora/MG.

AVALIAÇÃO - LOTE 01: O valor da avaliação dos bens imóveis a serem leiloados é de **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)** cada um dos terrenos, totalizando **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)** conjuntamente, conforme Auto de Avaliação de ID 10116055033 - Pág. 3, de 14 de novembro de 2023.

OBSERVAÇÃO: Os terrenos denominados de C9 E C10 foram avaliados conjuntamente nos autos de ID 10116055033 - fls. 3, pelo valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

ÔNUS E RECURSOS SOBRE OS BENS IMÓVEIS - LOTE 01: Sobre o bem imóvel a ser leiloadado, constam os seguintes ônus:

1) Reserva Legal de 03,98,00ha inserida no imóvel, conforme Av-01, da matrícula nº 49.609, Livro 02, Registro Geral, do Cartório Olavo Costa do Registro de Imóveis do 3º Ofício – Zona A da Comarca de Juiz de Fora/MG.

2) Servidão de Acesso em caráter gratuito e perpétuo, jamais podendo ser revogada por seus sucessores a qualquer título, ficando os futuros proprietários dos imóveis obrigados a ratear as despesas de manutenção e conservação das referidas estradas de acesso aos módulos, inclusive contribuir para o pagamento de todos os impostos e taxas que porventura venham a ser lançados pelo Poder Público, e que no caso de alienação, será obrigatório constar estas condições da servidão ora registrada, conforme R-02, da matrícula nº 49.609, Livro 02, Registro Geral, do Cartório Olavo Costa do Registro de Imóveis do 3º Ofício – Zona A da Comarca de Juiz de Fora/MG.

DESCRIÇÃO DOS BENS - LOTE 02: Um terreno denominado de Granja G3, situado no local conhecido como Sítio do Tinguá, na Estrada do Tinguá, nas proximidades de Paula Lima, com área total de 3,68ha, no município de Juiz de Fora/MG, com as seguintes medidas e confrontações constantes na matrícula nº 49.613. Registro de aquisição: R-03 e Av-05-36.782. Este bem imóvel está matriculado sob o nº 49.613, Livro 02, Registro Geral, do Cartório Olavo Costa do Registro de Imóveis do 3º Ofício – Zona A da Comarca de Juiz de Fora/MG. INCRA nº 444.111.010.561-5.

AVALIAÇÃO - LOTE 02: A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de **R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)**, conforme Auto de Avaliação de ID 10116055033 - Pág. 3, de 14 de novembro de 2023.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE OS BENS IMÓVEIS: LOTE 02: Sobre o bem imóvel a ser leilado, constam os seguintes ônus:

1) Reserva legal de 03,98,00ha, conforme Av-1, da matrícula nº 49.613, Livro 02, Registro Geral, do Cartório Olavo Costa do Registro de Imóveis do 3º Ofício – Zona A da Comarca de Juiz de Fora/MG.

2) Servidão de Acesso em caráter gratuito e perpetuo, jamais podendo ser revogada por seus sucessores a qualquer título, ficando os futuros proprietários dos imóveis obrigados a ratear as despesas de manutenção e conservação das referidas estradas de acesso aos módulos, inclusive contribuir para o pagamento de todos os impostos e taxas que porventura venham a ser lançados pelo Poder Público, e que no caso de alienação, será obrigatório constar estas condições da servidão ora registrada, conforme R-02, da matrícula nº 49.613, Livro 02, Registro Geral, do Cartório Olavo Costa do Registro de Imóveis do 3º Ofício – Zona A da Comarca de Juiz de Fora/MG.

AVALIAÇÃO TOTAL: A avaliação total dos bens imóveis a serem leilados é de **R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)**, conforme Auto de Avaliação de ID 10116055033 - Pág. 3, de 14 de novembro de 2023.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 265.347,08 (duzentos e sessenta e cinco mil, trezentos e quarenta e sete reais e oito centavos), conforme Relatório de Débitos de ID 9873200121 - Pág. 1, atualizado até 24 de julho de 2023.

OBSERVAÇÕES:

1) O arrematante deve absorver o valor total e atualizado da presente execução (débito condominial), até a data da arrematação, caso o maior lance não seja capaz de suportar a integralidade da dívida, caracterizando débito remanescente que será de responsabilidade do arrematante, conforme Despacho de ID 10295763437 - Pág. 1, do dia 27 de agosto de 2024.

2) Conforme manifestação do exequente de ID 10388367965, os lotes não possuem matrículas individualizadas, de modo que os mesmos possuem demarcações físicas dentro de cada gleba, o que é respeitado pelos adquirentes. Ou seja, cada proprietário possui um percentual da gleba, correspondente aos lotes fisicamente individualizados. E, desta mesma forma, possuem a obrigação pelo rateio das taxas condominiais.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: Eventuais débitos tributários relativos aos bens imóveis a serem leiloados sub-rogam-se no preço, nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

Estado dos imóveis: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre os bens, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários.

CONDIÇÕES DE VENDA:

1) o(s) bem(ns) será(ão) vendido no estado de conservação em que se encontra(m), 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 60% do valor de avaliação, conforme Despacho de ID 10391658280 - Pág. 1, de 25 de fevereiro de 2025;

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), 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 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 irretroatável, 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 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) em adquirir os bens penhorados em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição dos bens por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição dos bens por valor que não seja considerado inferior a 60% do valor da avaliação.

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 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do bem penhorado, 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 preço de arrematação do bem penhorado.

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 preço de arrematação do bem penhorado, 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 Juiz de Fora/MG, sito a Rua Marechal Deodoro, nº 662, Fórum Benjamim Colucci, Centro, CEP 36015-460, na cidade de Juiz de Fora/MG, E-mail: jfa1civ@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, nº 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.bastonleiloes.com.br.

Ficam o executado e proprietário do bem, seu cônjuge se casado for, do proprietário, por meio de seu representante legal, do coproprietário do bem, seu cônjuge e coproprietária, do fiel depositário do bem, 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.

Juiz de Fora/MG, 30 de abril de 2025.

Eu, _____, Analista Judiciário, digitei.

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

MAURO FRANCISCO PITTELLI
JUIZ DE DIREITO