

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Muriaé/MG

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **FIOS DE OVOS RESTAURANTE E LANCHONETE LTDA - EPP**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 66.453.127/0001-74; **MARIA DAS GRAÇAS RODRIGUES POLLASTRI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 657.967.306-06; **Espólio de CARLOS ALBERTO ROGERIO POLLASTRI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 063.623.466-53; **RAQUEL RODRIGUES ROGERIO POLLASTRI**, inscrita no CPF/MF sob o nº 001.772.246-22; **HENRIQUE RODRIGUES ROGERIO POLLASTRI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 054.697.666-24.

O Dr. Mauricio Jose Machado Pirozi, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Muriaé/MG, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A (Credor Hipotecário)** em face de **FIOS DE OVOS RESTAURANTE E LANCHONETE LTDA - EPP e outros - Processo nº 5001440-47.2023.8.13.0439**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º e § 3º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação e no DJe.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 14/09/2026 às 14:30 h** e se encerrará **dia 17/09/2026 às 14:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 17/09/2026 às 14:31 h** e se encerrará no **dia 08/10/2026 às 14:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação (ID 10537966153).

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o nº 1192.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **75% (setenta e cinco por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 5 dias (cinco dias) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, podendo haver prorrogação para 15 (quinze) dias, se prestada garantia real ou fidejussória idônea, sob pena de se desfazer a arrematação. Se o arrematante ou seu fiador não pagar o preço no prazo estabelecido, será imposta, em favor do exequente, a perda da caução, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos (art. 897 do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma, ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 32.989 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MURIAÉ/MG - IMÓVEL: O lote nº 55 da quadra I do Condomínio Residencial "Quinta das Flores", nesta cidade, medindo quatorze (14,00) metros de frente para a Alameda das Orquídeas, quatorze (14,00) metros nos fundos, com a área verde, trinta (30,00) metros do

lado direito confrontando com o lote nº 54 e trinta (30,00) metros do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 56, com a área total de 420,00m². **Consta no R.5 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado Hipoteca Cedular de 1º Grau e sem Concorrência de Terceiros ao BANDO DO BRASIL S/A. **Consta no R.6 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em Hipoteca de 2º Grau e sem Concorrência de Terceiros ao BANDO DO BRASIL S/A. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10029650520234063821, foi determinada a indisponibilidade do patrimônio imobiliários, bem como dos direitos pertencentes à MARIA DAS GRAÇAS RODRIGUES POLLASTRI.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 337.000,00 (trezentos e trinta e sete mil reais) para abril de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/MG.

Débito desta ação no valor de R\$ 324.999,21 (03/03/2023).

Muriaé, 21 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Mauricio Jose Machado Pirozi
Juiz de Direito