PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE ITAJUBÁ
CartPrecCiv 0010201-82.2025.5.03.0061
AUTOR: WAGNER FREITAS NOVELLI
RÉU: MIRIAN RANGEL ALVES - ME E OUTROS (3)

Vara do Trabalho de Itajubá

Rua Olavo Bilac, 266, Pinheirinho, ITAJUBA - MG - CEP: 37500-184

TEL: (35) 98471-7407 / (35) 98433-6833 - E-Mail:vt.itajuba@trt3.jus.br

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL (CONFORME LEI Nº 13.105/2015)

O(A) Excelentíssima ANA PAULA COSTA GUERZONI, **Juíza do Trabalho Titular da Vara do Trabalho de Itajubá**, torna público que serão levados a público por pregão de vendas e arrematação, na modalidade **ON-LINE,** nos termos do art. 888 da CLT, bem como do Título XV do Provimento Geral Consolidado do Egrégio Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região (PRV GCR/GVCR 3/2015) e da Resolução nº 236/2016 do CNJ, os bens penhorados nos autos da Execução abaixo especificada.

Exequente: WAGNER FREITAS NOVELLI, CPF: 058.340.598-30.

Executado: MIRIAN RANGEL ALVES - ME, CNPJ: 05.584.897/0001-61, e outros.

I- DATA, HORÁRIO E LOCAL

1º Leilão: dia 30/11/2026, às 10 horas.

2º Leilão: no caso de não haver licitantes, dia 30/11/2026, às 10h15.

PJe Documento assinado eletronicamente por ANA PAULA COSTA GUERZONI, em 11/11/2026, às 15:51:49 - 95a5fa6

Leilão ON-LINE: www.agostinholeiloes.com.br

Leiloeiro Público: Sr. PAULO CESAR AGOSTINHO

Telefone leiloeiro: Tel: (31) 2555-0211/ 9 9752-5211/ 9 9219-9258

Os leilões serão realizados na modalidade ON-LINE (eletrônica) através do site www.agostinholeiloes.com.br, onde os interessados deverão habilitar-se antecipadamente para efetuar lances por meio eletrônico, bem como acompanhar os leilões em tempo real.

A publicação do edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados, é passado o presente Edital, que será publicado e afixado no local de costume, na sede desta Unidade Judiciária.

II - OBJETO DA HASTA

DESCRIÇÃO DO BEM:

Descrição

Oficial: fração ideal correspondente à 2,05,93 has do imóvel de matrícula 21.641 do CRI de Itajubá-MG, Sítio Cachoeira Grande, Usina Luiz Dias.

Matrícula 21.641.

Cadastro municipal: A construção não está averbada em cartório.

Endereço atualizado: Sítio Cachoeira Grande, Usina Luiz Dias.

Benfeitorias: Uma casa de morada com aproximadamente 140 m², com 07 cômodos, servida de rede elétrica, água encanada.

PJe Documento assinado eletronicamente por ANA PAULA COSTA GUERZONI, em 11/11/2026, às 15:51:49 - 95a5fa6

Ocupação: Residem no local a Sra. Mirian Rangel Alves, CPF 962.465.026-87, o Sr. Christian Marcel Seixas dos Santos, CPF 860.100.346-04, e a filha do casal.

DETALHAMENTO

1 - DESCRIÇÃO OFICIAL: Denominação do imóvel rural: Sítio Cachoeira Grande; localização do imóvel: Usina Luiz Dias, Município sede do imóvel rural; Itajubá-MG, Área Total: 12,6 has.

Uma casa de morada com a área construída de aproximadamente 140m², conforme medidas e confrontações descritas na matrícula nº 21.641 do Cartório de Registro de Imóveis de Itajubá.

2 -DESCRIÇÃO DO IMÓVEL, SITUAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL E EVENTUAIS OBSERVAÇÕES: Reside no imóvel a Sra. Mirian Rangel Alves Santos (CPF 962.465.026-87), seu esposo o Sr. Christian Marcel Seixas dos Santos (CPF 860.100.346-04) e a filha do casal. A família reside no local desde 2006, quando o imóvel foi construído e possui 07 cômodos.

A região específica de Cachoeira Grande / Juru / Ano Bom corresponde ao distrito rural de Lourenço Velho, com relevo bastante acidentado e acesso por estrada de terra.

3 - LOCALIZAÇÃO : A) Localização - Denominação do imóvel rural: Sítio Cachoeira Grande; Usina Luiz Dias, Município sede do imóvel rural; Itajubá-MG, Área Total: 12,6 has.

4 - ÁREA DO IMÓVEL: A) Do terreno – 12,6 has, conforme matrícula imobiliária. B) Da acessão artificial – Casa construída no imóvel, aproximadamente 140 m².

VALOR DE AVALIAÇÃO: Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de Itajubá-MG, avalio o bem imóvel em R$ 2.479.200,00 (Dois milhões quatrocentos e setenta e nove mil e duzentos reais), dessa forma, a fração ideal correspondente a 2, 05 93 has de propriedade de Mirian Rangel Alves Santos, CPF 962.465.026-87, fica avaliada em **R$ 413.200,00 (quatrocentos e treze mil e duzentos reais).**

Lance mínimo:

1º Leilão = **R$413.200,00 (Quatrocentos e treze mil reais)**

2º Leilão = 60% do valor da avaliação, acrescido da comissão do leiloeiro.

PJe Documento assinado eletronicamente por ANA PAULA COSTA GUERZONI, em 11/11/2026, às 15:51:49 - 95a5fa6

Nos termos do artigo 891 do CPC/2015, este Juízo considera vil lance inferior a 60% do valor da avaliação.

III - OBSERVAÇÕES

1. O leiloeiro adotará providências para ampla divulgação da alienação (1. art. 887, caput, do CPC), inclusive na rede mundial de computadores (art. 884, I, c/c 887, § 2º, ambos do CPC), sendo providenciada pelo juízo a afixação do edital no local de costume e sua publicação, nos termos do art. 22, da Lei nº 6.830/1980, dispensada, em face da especialidade, a publicação em jornal local, prevista no art. 887, § 3º, do CPC.

1.1. Fica autorizado ao leiloeiro, devidamente identificado, efetuar visitações aos locais de guarda dos bens submetidos à hasta pública, acompanhados ou não de interessados na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento do Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara. É vedados aos Srs. Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário.

2. Até o dia anterior ao leilão, o leiloeiro estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão (art. 14, § 2º, da Resolução nº 236/2016-CNJ), encaminhando ao juízo omissões porventura detectadas e, ainda, expor aos pretendentes os bens ou as amostras das mercadorias (art. 884, III, do CPC).

3. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, incumbindo aos interessados a prévia verificação de suas condições (art. 18, da Resolução nº 236/2016- CNJ). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 29, da Resolução nº 236/2016-CNJ).

4. Nem todos os interessados podem arrematar. "Pode oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção: I - dos tutores, dos curadores, dos testamenteiros, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade; II - dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados; III - do juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos

PJe Documento assinado eletronicamente por ANA PAULA COSTA GUERZONI, em 11/11/2026, às 15:51:49 - 95a5fa6

demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade; IV - dos servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta; V - dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados; VI - dos advogados de qualquer das partes." (art. 890 do CPC).

5. Devem ser observadas as preferências na arrematação. 5.1. "É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições" (art. 843, § 1º, do CPC). 5.2. No caso de concorrência entre o cônjuge e outros membros da família, dispõe o CPC: "Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem." (art. 892, § 2º, do CPC). 5.3. Além disso, "Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles." (art. 893, do CPC). 5.4. No caso de bem tombado, a União, os Estados e os Municípios terão, nessa ordem, o direito de preferência na arrematação em igualdade de oferta (art. 892, § 3º, do CPC).

6. Se o leilão incidir sobre mais de um bem do executado, "será suspensa a arrematação logo que o produto da alienação dos bens for suficiente para o pagamento do credor e para a satisfação das despesas da execução" (art. 899, do CPC).

7. No caso de bem indivisível, a quota-parte a ser reservada para o coproprietário ou cônjuge que não sejam partes na execução é calculada sobre o valor da avaliação, não o da arrematação. Desse modo, "não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação" (art. 843, § 2º, do CPC).

8. No caso de arrematação de área ideal, não definida dentro do imóvel, o arrematante deverá ficar ciente de que, havendo interesse futuro em sua demarcação, todas as providências e despesas necessárias paras tanto ficarão a seu cargo e deverão ser providenciadas nas searas competentes.

9. Não havendo interessados no primeiro, será realizado o segundo leilão, discriminado no item I do presente Edital, também na modalidade ON-LINE, objetivando a alienação pelo maior lance, vedada a oferta de preço vil.

PJe Documento assinado eletronicamente por ANA PAULA COSTA GUERZONI, em 11/11/2026, às 15:51:49 - 95a5fa6

10. Tratando-se de imóvel de incapaz, caso não alcançado pelo menos 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, será adotado o procedimento previsto no art. 896 do CPC.

11. A venda será realizada pelo maior lance.

11.1. O pagamento da arrematação e da comissão do leiloeiro serão realizados por meio de guia de depósito judicial à disposição do Juízo.

11.2. Em conformidade com o artigo 895 do CPC, serão aceitas propostas para arrematação do bem em prestações, cabendo ao arrematante o pagamento mínimo de 25% a título de sinal e o restante em até 30 parcelas mensais e consecutivas, que serão corrigidas pelo índice legal, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. A proposta para pagamento à vista, em igualdade de valores, sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, inciso II, § 7º CPC).

12. Sem prejuízo de aplicação do disposto no art. 903, § 6º, do CPC, havendo indício de conluio entre o arrematante e a parte executada, com o intuito de tumultuar o processo e obstar a venda do bem, deve ser efetuada a comunicação ao Ministério Público Federal, para que adote as providências necessárias à apuração dos fatos, uma vez que constituem violência ou fraude em arrematação judicial: "impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. Pena: detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência" (art. 358, do Código Penal).

13. Cabe ao arrematante, ainda, o pagamento da comissão do leiloeiro, arbitrada em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, sobre bens imóveis, e 10% do valor da arrematação sobre bens móveis (art. 7º, da Resolução nº 236/2016-CNJ, e art. 880, § 1º, art. 884, parágrafo único, art. 886, II, art. 901, § 1º, todos do CPC). 12.1. Na hipótese de adjudicação, cabe ao(s) adjudicante(s) o pagamento da comissão do leiloeiro, arbitrada em 5% (cinco por cento) do valor da adjudicação, sobre bens imóveis e 10% sobre bens móveis. 12.2. Na hipótese de acordo ou remição após realizado o praceamento (art. 7º, § 3º, da Resolução nº 236/2016- CNJ), é devido pela executada o pagamento da comissão do leiloeiro, no valor de 2% sobre a avaliação dos bens. 12.3. Na hipótese de acordo, ou remição entre a publicação do edital e a realização da hasta pública, é devido pela executada o pagamento da comissão de 1% sobre a avaliação dos bens, ao leiloeiro, que deverá ser pago pela executada até a véspera da hasta, sob pena de sua manutenção.

14. O arrematante também é responsável pelo pagamento das despesas com remoção, guarda e conservação, nos casos em que bens estiverem depositados no pátio do

PJe Documento assinado eletronicamente por ANA PAULA COSTA GUERZONI, em 11/11/2026, às 15:51:49 - 95a5fa6

leiloeiro. O valor das despesas estará disponível no site do leiloeiro para ciência dos arrematantes. 13.1. Tais despesas poderão ser deduzidas do produto da arrematação, se superior ao crédito da exequente (art. 7º, § 4º, da Resolução nº 236/2016-CNJ). A viabilidade de expedição de alvará para levantamento, em favor do executado, de saldo porventura ainda existente (art. 907, do CPC), somente será analisada após realizados os pagamentos acima indicados. 13.2. Caso não cheguem a ocorrer ou se forem negativas as hastas e o bem constrito liberado em favor do executado, esse não estará dispensado de ressarcir as despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (art. 7º, § 7º, da Resolução nº 236/2016- CNJ), podendo o leiloeiro reter os bens em seu poder até que o pagamento devido seja efetuado (art. 708, do Código Civil, e art. 40, do Decreto nº 21.981/1932). 13.3. Devidamente intimado, e se decorrido o prazo de 30 dias o executado não retirar o bem constrito do pátio do leiloeiro, mediante as condições descritas no item 14.2, será caracterizado abandono do bem e o mesmo será dado em pagamento ao leiloeiro (art. 254 - PRV GCR/GVCR 3/2015 - TRT3).

15. Tratando-se de imóvel, os créditos de que trata o art. 130 do Código Tributário Nacional sub-rogar-se-ão sobre o respectivo preço, não ficando o adquirente responsável por quaisquer tributos devidos até a data da alienação, nem quando o preço for insuficiente para cobrir o débito tributário. A ordem de preferência no recebimento dos créditos observará os arts. 186 e 187 do Código Tributário Nacional. 14.1. Caso hajam penhoras e/ou registros de execuções incidentes sobre o imóvel objeto do presente Edital, caberá ao arrematante/adjudicante requerer o seu cancelamento ao Juízo que as determinou, em razão da natureza privilegiada do crédito trabalhista.

17. Tratando-se de veículo, ficarão a cargo do arrematante as despesas referentes à transferência de propriedade, retirada e transporte, bem como todos os demais débitos existentes, inclusive anteriores à arrematação. Para tanto, o arrematante deverá proceder à pesquisa junto ao DETRAN antes da arrematação, para que tenha ciência de todas as despesas com impostos, taxas e multas incidentes ou que possam incidir sobre o veículo.

18. Tendo em vista a natureza propter rem dos débitos referentes ao condomínio (art. 1.345, do Código Civil) e "o entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o arrematante de imóvel em condomínio é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação", os interessados ficam desde já advertidos de que deverão diligenciar previamente junto ao imóvel objeto das hastas a fim de verificar eventual ocorrência de ocupação e, ainda, de débitos condominiais, com os quais arcarão os arrematantes (art. 23, § 2º, da Lei nº 6.830/1980).

PJe Documento assinado eletronicamente por ANA PAULA COSTA GUERZONI, em 11/11/2026, às 15:51:49 - 95a5fa6

19. Não sendo efetuados os depósitos, o leiloeiro comunicará os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz (art. 26, da Resolução nº 236/2016-CNJ)

IV - ADVERTÊNCIAS ESPECIAIS

1. Caso não encontrado(s), ficam desde já intimados o(s) devedor(es) quanto às condições, datas e horários de realização da(s) hasta(s), bem como da (re)avaliação do (s) bem(ns) a ser(em) leiloado(s) (art. 889, parágrafo único, do CPC).

2. Ficam intimados, ainda, se não localizados, o cônjuge do devedor (art. 842, do CPC) e ainda o: a) coproprietário de bem indivisível; b) proprietário e titular de direito quando a penhora recair sobre bens gravados com direitos ou sobre esses próprios direitos, quais sejam: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, além de penhor, hipoteca, anticrese, alienação fiduciária, penhora anteriormente averbada; c) cessionário, promitente comprador ou vendedor, quando a promessa de cessão ou de compra ou de venda são registradas; d) União, Estado e Município, no caso de alienação de bem tombado (arts. 804 e 889, II a VIII, do CPC).

3. Aos participantes da hasta pública e partes na execução fiscal é defeso alegar desconhecimento das cláusulas deste Edital para se eximirem das obrigações geradas.

ITAJUBA/MG, 11 de novembro de 2026.

ANA PAULA COSTA GUERZONI
Juíza Titular de Vara do Trabalho

Documento assinado eletronicamente por ANA PAULA COSTA GUERZONI, em 11/11/2026, às 15:51:49 - 95a5fa6
https://pje.trt3.jus.br/pjekz/validacao/26111111424233400000266596916?instancia=1
Número do processo: 0010201-82.2025.5.03.0061
Número do documento: 26111111424233400000266596916