

MINUTA EDITAL DE LEILÃO

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS E INTIMAÇÃO - PRAZO DE 05 (CINCO) DIAS - Vara Única da Comarca de Candeias/MG.

O Dr. Leonardo Fonseca Rocha, MM. Juiz da Vara Única da Comarca de Candeias/MG, em pleno exercício do cargo e na forma da lei, etc. FAZ SABER FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem que atinente aos autos do processo nº 5000886-31.2025.8.13.0120, da Carta Precatória Cível, requerida por **VANTEC - IND. DE MAQUINAS LTDA** contra **LEANDRO FURTADO DE SENA**, será realizado LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO (online), a ser conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre Reis Pedrosa, matrícula 677, através da plataforma, www.alexandrepedrosaleiloeiro.com.br, do seguinte bem:

DESCRIÇÃO DO BEM:

Cota parte de um terreno com área de 08,03,00ha (oito hectares e três ares) R-2-11.694, registrado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, sob a matrícula 11694, Livro 2 -RG. Trata-se de imóvel com área de vegetação nativa.

Descrição da matrícula: Imóvel 11694 - 08/10/2012 - Protocolo: 27932 - 20/09/2012, situado no lugar denominado FAZ. ESTIVA, Candeias-MG, com área de 8ha0300 (cito hectares e três ares), com a seguinte descrição: Iniciando no marco 07, em divisas com Bruno Bonaccorsi, de coordenadas UTM: E= 469.342,00 e N= 7.699.942,00; daí volve à direita segue pela cerca, numa extensão de 295,75 metros em divisas com Benedito Marques e depois com José Marques Alves até o marco 08, de coordenadas UTM: E= 469.179,00 e N= 7.700.171,00; daí volve à direita segue numa extensão de 330,96 metros em divisas com Bruno Bonaccorsi até o marco 04, de coordenadas UTM: E= 469.499,00 e N= 7.700.256,00; daí volve à direita e segue em curvas, numa extensão de 98,15 metros, em divisas com a Área de Preservação Permanente até o marco 05, de coordenadas UTM: E= 469.510,00 e N= 7.700.173,00; daí segue pela cerca, numa extensão de 202,60 metros em divisas com Bruno Bonaccorsi até o marco 06, de coordenadas UTM: E= 469.590,00 N= 7.699.987,00; daí volve a direita e segue numa extensão de 251.80 metros em divisas com Bruno Bonaccorsi até o marco 07,

de coordenadas UTM: E= 469.342,00 e N 7.699 942.00; MC- 45, devidamente matriculado sob nº 11694, no Ofício de Registro de Imóveis de Candeias/MG.

AVALIAÇÃO: o bem foi avaliado em sua totalidade por R\$104.000,00 (cento e quatro mil reais).

OBSERVAÇÃO: Para conhecimento de terceiros e interessados, consta na matrícula do imóvel objeto do leilão os seguintes registros: **R-2-11694** - 08/10/2012 - Protocolo: 77937 - 20/09/2012 - COMPRA E VENDA. Pela Escritura Pública lavrada no Cartório do 2º Ofício, desta cidade, nas Notas do Lº 30-N, fls. 028 em 06 de setembro de 2012, os TRANSMITENTES: BRUNO BONACCORSI, e sua mulher IVONE DE JESUS BONACCORSI, ALIENAM, definitivamente, por VENDA aos ADQUIRENTES: LEANDRO FURTADO DE SENA. brasileiro, capaz, administrador de empresas, solteiro, maior, RG: MG-13.474.241, expedida em 20/03/2001, CPF: 072.128.466-35; RAFAEL FURTADO SENA, brasileiro, solteiro, maior, capaz. RG: MG-15.719.146, expedida em 09/03/2005, CPF: 091.916.226-02, representado por seu bastante procurador Marcelo Máximo de Sena, brasileiro, capaz, engenheiro agrônomo, CPF: 136.961.906-59, RG: ES-770/D-CREA, domiciliado a Rua Joaquim Carrilho, 32, centro, Candeias-MG, segundo procuração lavrada no Cartório de 1º Ofício de Notas de Candeias-MG, no Livro 45-P, fl. 079; e MARYANA FURTADO SENA brasileira, capaz, estudante, RG: 15.959.446, expedida em 25/08/2005, CPF: 092110-696-76, emancipada conforme escritura pública lavrada em 18/03/2011 no cartório do Jº ofício de notas desta comarca, no Livro 98-N. fl. 102 e averbado no Livro 02-E. 0. 010, 1º 380 do CRCPN de Candeias-MG, todos residente na Praça Cônego Ulisses, nº 136-B, Centro, Campo Belo-MG. o IMÓVEL OBJETO DESTA MATRICULA, havido por força da M-10622, pelo preço e quantia previamente ajustada de R\$ 18.890,00 (dezoito mil oitocentos e noventa reais), dando a esta plena, geral e irrevogável quitação, sobre a qual incidiu o ITBI. Apresentaram neste ato a declaração do ITR 2011 nº 5.527.117-0, área 66.5ha, no valor total de R\$ 100.000.00. **AV-4-11694** - 20/03/2025 - Protocolo: 48733 - 20/03/2025 -INDISPONIBILIDADE ELETRÔNICA. Procede-se a esta averbação para constar que sob Protocolo 202503.1916.03901939-IA-140 foi cadastrada na CNIB - Central Nacional Indisponibilidade de Bens, aos 20 de março de 2025, em razão do Processo 50004334120228130120, a indisponibilidade dos bens de LEANDRO FURTADO DE SENA, CPF 072128466-35. **OBSERVAÇÃO:** O interessado

deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia 01/09/2025.

DATAS DOS LEILÕES: O sistema estará disponível para recepção de lances a partir da publicação deste Edital, que deverá ocorrer com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (Art. 887 - § 1º do CPC.).

1ª DATA DO LEILÃO, será encerrada em **05/11/2025, a partir das 11h00min**, pelo maior lance, igual ou acima da avaliação. Se não for vendido no período da 1ª data, imediatamente inicia-se o período da 2ª data para recebimento de lances;

2ª DATA DO LEILÃO, será encerrada em **19/11/2025 a partir das 11h00min**, quando a alienação dar-se-á por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação se o bem não receber ofertas, ficará disponível para repasse e recebimento de lances.

LOCAL DO LEILÃO: O leilão será realizado na forma eletrônica (online), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre Reis Pedrosa, matrícula 677 JUCEMG, através da plataforma, www.alexandrepedrosaleiloeiro.com.br, onde estarão disponíveis cópia do presente edital e demais informações, disponíveis também pelo telefone (31) 2551-3688/99222-6692.

CONDIÇÕES DO LEILÃO: Por ordem deste juízo, o presente leilão será regido pelo Decreto Lei nº 21.981/1932, CPC/2015, CTN, Resolução nº 236/2016-CNJ, Portaria Conjunta nº 772/PR/2018, Código Penal, e nas seguintes condições:

1) O leilão será realizado na forma eletrônica (online), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre Reis Pedrosa, matrícula 677 JUCEMG, através da plataforma, www.alexandrepedrosaleiloeiro.com.br.

2) O sistema estará disponível para recepção de lances partir da publicação deste Edital, que deverá ocorrer com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (Art. 9º, § 1º, da Portaria Conjunta 772/PR/2018 e art. 887, § 1º do CPC).

3) Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances; Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de

enviar novos lances (art. 26 da Portaria Conjunta 772/PR/2018 e art. 887, § 1º do CPC).

4) Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site www.alexandrepedrosaleiloeiro.com.br, aceitar os termos e condições informados, somente após a análise dos documentos obrigatórios e a liberação do login, poderá ofertar lances;

5) DÍVIDAS/DESPESAS/TRIBUTOS:

É da parte executada, até a arrematação, a responsabilidade de quaisquer dívidas oriundas (originárias) do bem leiloadado, tais como: IPTU, Condomínio e outros. Dívidas posteriores à data da arrematação são de responsabilidade do (a) arrematante (artigo 130, parágrafo único), do CTN.

6) ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Caso as benfeitorias informadas no auto de avaliação não estejam averbadas na matrícula do imóvel, caberá ao arrematante sua regularização. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos para transferência do bem arrematado.

7) Art. 11 da Portaria Conjunta 772/PR/2018. Os bens serão oferecidos no portal do leiloeiro público, com descrição detalhada, conforme Auto de Penhora e Avaliação, e, sempre que possível, ilustrada, para melhor aferição de suas características e estado de conservação. Parágrafo único. Para possibilitar a ilustração referida no “caput” deste artigo, o leiloeiro oficial fica autorizado, independentemente de mandado judicial, a visitar e capturar imagens dos bens a serem leiloados, acompanhado ou não de interessados na arrematação, nos termos do disposto no inciso III do art. 884 do CPC/2015.

8) FORMA DE PAGAMENTO: À VISTA, O arrematante deverá efetuar o pagamento mediante Guia de Depósito Judicial emitida pelo leiloeiro, no prazo de 1(um) dia, contado da data do leilão. Uma vez efetuados os pagamentos, o arrematante, dentro do prazo de 01 (um) dia acima estipulado, deverá enviar os comprovantes via e-mail alexandreleiloeiro@gmail.com outro meio hábil e inequívoco.

9) Após a oferta, o licitante vencedor fica obrigado ao pagamento da arrematação e da comissão do leiloeiro, e não poderá por qualquer motivo alegar desistência. Caso tenha identificado algum vício, deverá realizar os pagamentos no prazo estabelecido neste edital, e comprovar nos autos a sua alegação. Após apreciação e decisão do juízo, os valores poderão ser restituídos. A desistência sem o cumprimento da obrigação será considerada “perturbação” ao leilão.

10) Nos termos do artigo 29 da Portaria Conjunta 772/PR/2018 “Não comprovado o depósito do lance e o pagamento da comissão no prazo determinado no edital, o leiloeiro público comunicará o fato ao licitante com maior lance subsequente, a fim de que este possa exercer seu direito de opção. Parágrafo único. A aplicação do disposto no “caput” deste artigo não isenta o licitante inadimplente do pagamento de multa, se for o caso, a ser determinado pelo juízo, e da responsabilização civil e criminal, nos termos do art335 do Código Penal.”.

11) Poderá o Leiloeiro inabilitar para participar de leilão, o licitante que não tenha cumprido com anteriores obrigações de pagamento e condições, em arrematação de leilão judicial.

12) Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

13) COMISSÃO DO LEILOEIRO – A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga integralmente à vista, pelo arrematante, através de depósito em conta bancária que será informada ao arrematante ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro, devendo o comprovante ser imediatamente encaminhado para o e-mail alexandreleiloeiro@gmail.com.

14) Em casos de adjudicação, remição ou acordo, a comissão devida será de 2,5 % (dois e meio por cento) sobre o valor da dívida atualizada ou sobre o valor atualizado do bem, o que for menor. A comissão deverá ser integralmente paga, pelo arrematante, adjudicante ou executado (em casos de remição ou acordo), à vista no ato da arrematação, adjudicação, remição ou acordo, mesmo em caso de parcelamento.

15) Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão.(§ 3º do artigo 7º da Resolução Nº 236/2016-CNJ). E, na hipótese de não pagamento da comissão, o Leiloeiro poderá promover a execução do valor devido nos próprios autos ou, ainda, levar o título (Auto de Arrematação) a protesto perante o Cartório competente (CPC/2015, art. 515, V).

16) Na hipótese do bem ser arrematado, pelo exequente, será devida a comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação para bens imóveis. A comissão deverá ser integralmente paga no ato da arrematação.

17) Nos termos do CPC/15, inciso III do art. 884 e da PORTARIA CONJUNTA Nº 772/PR/2018, art. 10, Parágrafo único, fica o leiloeiro autorizado, independentemente de mandado judicial, a visitar capturar imagens do bem a serem leiloados, acompanhado ou não de interessados na arrematação.

18) Os interessados em visitar o bem, deverão, munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal, comparecer no local e proceder a visitação.

19) O Tribunal de Justiça de Minas Gerais reserva-se o direito de incluir ou excluir bens do leilão.

20) Os bens que não receberem ofertas, ficarão disponíveis no site para repasse e recebimento de lances, até decisão posterior do juízo.

21) A arrematação só será concluída após a homologação pelo juízo, depois de conferido todo o certame e sanados eventuais vícios e/ou nulidades ou mesmo eventuais recursos.

22) A Nota de Arrematação será expedida pelo leiloeiro após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

23) Art. 908 do CPC/2015. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, 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.

24) Nos termos do Artigo 358 do Código Penal, quem impedir, perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará sujeito à pena de detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

25)DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS – Os interessados poderão esclarecer suas dúvidas quanto ao presente leilão com o leiloeiro, através do aludido site, e-mails e telefone (31) 2551-3688, no horário comercial.

INTIMAÇÕES:

27) Nos termos do Art. 889, do Código de Processo Civil, ficam pelo presente Edital, intimados do leilão, as partes, I -o executado **LEANDRO FURTADO DE SENA, CPF: 072.128.466-35**, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, e não localizado por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo, bem como seu (sua) cônjuge (sendo casada(o)) e não aqui nominada(o); II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal, **RAFAEL FURTADO SENA, CPF: 091.916.226-02 e MARYANA FURTADO SENA CPF: 092.110-696-76**; III - o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais; IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais; V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução; VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada; VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada; VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado. (Eventuais sujeitos de direito previstos nos incisos 889 do CPC/2015 - para que não aleguem desconhecimento) Parágrafo único. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital de leilão, além de terceiros, incertos e desconhecidos, bem como eventuais sucessores interessados.

28) Nos termos do artigo 887 e §§ do CPC2015 e artigo 22, V da Portaria Conjunta 772/PR/2018, o presente edital será publicado na rede mundial de computadores pelo sitio do leiloeiro, www.alexandrepedrosaleiloeiro.com.br pelo Diário do Judiciário eletrônico (DJe) e será afixado em local de costume no átrio do Fórum deste Juízo com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da realização do leilão - sob pena de nulidade, em obediência também ao comando do artigo 257 do CPC/2015 e ao artigo 14 da Resolução 234/2016-CNJ. Candeias, 03 de setembro de 2025. Eu, Rosana Aparecida da Silva Ferreira, Gerente de Secretaria, conferi e assino, por ordem do MM. Juiz de Direito. Advogado do Exequente: ROBERTO LUZZI - OAB SC61888 - CAIANE LUIZE HENNERICH - OAB SC36864 04/11/2025DJE