

EDITAL DE LEILÃO
27ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte
RUA DOS GOITACAZES, 1475, BARRO PRETO, BELO HORIZONTE/MG
TEL.: (31) 33307527 – E-MAIL: varabh27@trt3.jus.br

PROCESSO: 0127300-65.2007.5.03.0106

AUTOR: MARIA RAQUEL DE OLIVEIRA NEVES

RÉU: JUVENIL ALVES FERREIRA FILHO E OUTROS (10)

DATA E LOCAL DO LEILÃO

Leilão Virtual e Presencial

Data e Hora: 15/10/2026, às 14h00.

Local Presencial: Rua Sacadura Cabral, nº 680, Vila Oeste, Belo Horizonte/MG.

Modalidade: Virtual e Presencial.

O leilão começará às 14:00 horas, seguindo a ordem dos lotes. Cada lote será encerrado imediatamente após o recebimento do maior lance ou, se não houver lances, ao final do tempo estipulado para aquele lote. O leilão pode ser encerrado antes das 16:00 horas, caso todos os lotes sejam finalizados antes deste horário.

DESCRIÇÃO DO BEM:

UM TERRENO RURAL COM ÁREA DE 75.71.03 HA (SETENTA E CINCO HECTARES, SETENTA E UM ARE E TRÊS CENTIARES) CONSTANTE DA MATRÍCULA 31.878 DO CRI DA COMARCA DE PITANGUI-MG. O IMÓVEL POSSUI AS SEGUINTE BENFEITORIAS: ESTRUTURA COMPLETA DE HARAS COM CURRAL GRANDE EM RÉGUAS DE MADEIRA, COBERTA COM TELHADO COLONIAL, 18 BAIAS, ÁREA DE LEILÃO, QUATRO LAGOAS, DUAS CASAS DE CASEIRO, COM APROXIMADAMENTE 8 HA (OITO HECTARES) DE EUCALIPTO PLANTADO EM PONTO DE CORTE. AVALIAÇÃO.

IMÓVEL AVALIADO EM R\$ 2.700.000,00 (DOIS MILHÕES E SETECENTOS MIL REAIS).

LOCALIZAÇÃO: Local Denominado PINDUQUINHAS, CONCEIÇÃO DO PARÁ/MG.

Histórico de Atos, Ônus e Alterações (Ordem Cronológica)

- **R-1-31878 (25/10/2004) – Venda e Compra:** Rose Mary vendeu o imóvel para **Thiago Alves Ferreira e Sousa de Jesus** (qualificados na época como solteiros, estudantes e residentes em Belo Horizonte) pelo valor de **R\$ 80.000,00**.
- **AV-2-31878 (18/12/2009) – Retificação de Nome:** Correção no nome do proprietário comprador, passando a constar o nome correto como **Thiago Alves Ferreira e Sousa de Jesus**.
- **R-3-31878 (18/12/2009) – Locação Comercial:** O proprietário Thiago alugou o imóvel para **Sandra Maria de Sousa**, pelo prazo de **30 anos** (com início em 01/08/2009 e término em 01/08/2039), pelo valor de aluguel de **R\$ 500.000,00** pagos na data de assinatura do contrato, com multa rescisória de R\$ 100.000,00.
- **AV-4-31878 (29/04/2011) – Rescisão de Locação:** O contrato de locação com Sandra Maria de Sousa foi **rescindido por mútuo acordo** entre as partes, dando total quitação, sem ônus remanescentes.
- **AV-5-31878 (29/04/2011) e AV-6-31878 (29/04/2011) – Retificação e Alteração de Área:** Atualização geométrica, de confrontantes e memorial descritivo do imóvel. A área total foi alterada de 75.71.03 ha para **84.91.45 ha** (oitenta e quatro hectares, noventa e um ares e quarenta e cinco centiares).
- **R-7-31878 (09/04/2012) – Venda e Compra:** Thiago Alves Ferreira e Sousa de Jesus vendeu o imóvel para a empresa **Nebraska Participações e Investimentos Ltda** (sediada em Pitangui-MG, representada por Rogério Antônio Lopes) pelo valor de **R\$ 80.000,00**.

- **AV-8-31878 (08/07/2016) – Atualização de confrontantes.** Conforme requerimento apresentado pelo interessado, datado de 13/05/2016, e, de acordo com mapa do imóvel elaborado pelo técnico em agrimensura, Carlos Alberto Rodrigues, CREA/MG 10.840/TD, os quais ficarão arquivados neste Ofício Imobiliário, procede-se à presente averbação para ficar consignado que o imóvel acima confronta-se atualmente com propriedades de Thiago Alves Ferreira de Souza de Jesus, Ney Campolina Ferreira, Cleusa Geralda de Sousa Carneiro, com um córrego e com o Rio Pará.
- **AV-9-31878 (08/07/2016) – Averbação do CCIR:** Inserção dos dados cadastrais do imóvel rural (código do imóvel, módulo rural, fração mínima de parcelamento e número do NIRF).
- **AV-10-31878 (08/07/2016) – Nova Retificação de Perímetro:** O imóvel passou por novo georreferenciamento e medição técnica, fixando a sua área atual exata em **157.62.49 ha** (cento e cinquenta e sete hectares, sessenta e dois ares e quarenta e nove centiares), alterando significativamente os limites e confrontações descritos na matrícula.
- **AV-11-31878 (14/03/2017) – GRAVAME / BLOQUEIO ATIVO:** Determinação judicial oriunda dos autos do **Bloqueio de Matrícula nº 01/2017**, expedida pela **Direção do Foro da Comarca de Pitangui-MG**, decretando o **bloqueio da matrícula**. Sob os termos do bloqueio, o Oficial não poderá praticar nenhum ato na matrícula (salvo autorização judicial), estando vedada a prenotação de novos títulos.

OBSERVAÇÃO: O interessado deverá verificar junto ao Ofício de Registro de Imóveis de Pitangui/MG, a existência de novas averbações após a data de 07/08/2026.

CONDIÇÕES GERAIS

1. O leilão estará a cargo do leiloeiro oficial **Arnaldo Emílio Colombarolli**, matrícula Jucemg nº 813 (www.arnaldoleiloes.com.br), a ser realizado no local, data e horário acima especificados.
2. O preço mínimo de alienação é 50% do valor da avaliação, a comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, remitente ou adjudicante, o boleto de pagamento será expedido no dia seguinte ao leilão, o qual deverá ser quitado em 24 horas após sua expedição.
3. Os interessados em participar do leilão **PRESENCIAL** devem apresentar **documento de identificação** (cédula de identidade civil ou CNH, se pessoa física, ou contrato social e cédula de identidade ou CNH do representante legal, se pessoa jurídica).
4. **LEILÃO VIRTUAL- ON LINE** - O leilão TAMBÉM será realizado também na forma VIRTUAL com o cadastramento no site WWW.arnaldoleiloes.com.br, com antecedência de no máximo 72 horas antes das datas marcadas para os leilões.
5. **CADASTRO PRÉVIO PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO MODALIDADE ONLINE:** Na modalidade Internet (online) o interessado deve efetuar cadastro prévio no referido site para anuência às regras de participação dispostas e obtenção de "login" e "senha", os quais possibilitarão de realização de lances em conformidade com as disposições neste edital.
6. **ATENÇÃO NA REGRA DE FECHAMENTO DO LOTE:** Para lotes, com lance vencedor o encerramento será imediato, após o famoso “dou-lhe uma, dou-lhe duas, dou-lhe três”(que é o tempo dado aos participantes para seguirem e retomarem a disputa de forma idônea.
7. **ATENÇÃO AOS LANCES** - Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do portal www.arnaldoleiloes.com.br, mediante cadastro, responsabilizando-se o participante pela utilização da senha de acesso que receber, **não serão aceitos lances ou propostas enviadas por e-mail.**

8. **SOBRE A PARTICIPAÇÃO DO PRETENDENTE:** A participação por meio eletrônico constitui faculdade personalíssima do licitante, não se responsabilizando este leiloeiro por eventuais problemas técnicos, operacionais ou falhas de conexão que venham a ocorrer durante o leilão e que impossibilitem, no todo ou em parte, a oportunidade de arrematar por essa modalidade. Se não houver expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local.

9. O valor da arrematação deverá ser quitado **preferencialmente à vista**, mediante depósito à disposição do Juízo, conforme o art. 245, §1º do Provimento Geral Consolidado/TRT-3ª Região.

10. Em caso de **desfeita da arrematação**, remição ou adjudicação, os valores depositados serão **restituídos ao arrematante**, inclusive a comissão do leiloeiro, se for o caso.

11. Não será devida **comissão ao leiloeiro** na hipótese de desistência de que trata o art. 775/CPC anulação ou ineficácia da arrematação ou resultado negativo do leilão.

12. **Em caso de remição ou adjudicação**, o leiloeiro será remunerado pelo remetente ou adjudicante, com pagamento devido no ato da remição ou antes da assinatura da carta de adjudicação.

13. Se houver **acordo ou remição após o leilão**, o leiloeiro fará jus à comissão, conforme o art. 246, §1º do Provimento Geral Consolidado/TRT-3ª Região.

14. **Registre-se que a apresentação de proposta de parcelamento por escrito não suspenderá a realização do leilão e será apreciada, oportunamente, pelo Juízo.**

15. A proposta de parcelamento SOMENTE PARA BENS IMÓVEIS, deverá conter, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante em até 12 **(doze) meses**, garantido por caução idônea em caso de bens móveis e hipoteca do próprio bem, se tratando de imóveis, devendo, em qualquer caso, conter o prazo, modalidade, indexador de correção monetária e condições de pagamento do saldo, a ser apreciada pelo Juízo.

16. **Critério de Desempate entre lances:** Em caso de lances simultâneos e de igual valor, terá preferência o lance realizado na modalidade presencial. Persistindo o empate entre lances da mesma modalidade, prevalecerá aquele que for registrado primeiro pelo sistema ou pelo leiloeiro.

17. **Cancelamento do leilão:** Se o leilão for cancelado por motivo de acordo, após a publicação do edital e antes da realização do leilão, serão arbitrados **honorários de 2%** sobre o valor da avaliação do bem, a ser custeado pelo Executado, como ressarcimento pelas despesas e serviços prestados.

18. O arrematante não poderá alegar desconhecimento das condições do leilão ou das características do bem, sendo de sua responsabilidade verificar **encargos sobre o bem**, mesmo que não expressos no edital.

19. O(s) bem(ns) será(ão) **vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m)**, sem garantia. É de responsabilidade do interessado verificar as condições do bem.

20. **Situação de posse e ocupação:** O imóvel será alienado no estado em que se encontra. **Não sendo possível precisar a atual situação de ocupação do bem**, ficará a cargo dos interessados a realização de diligências prévias para a constatação de eventuais ocupantes. O leiloeiro se dispõe a acompanhar o pretendente, desde que avisado previamente.

21. **Imissão na posse:** Eventuais medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias para a desocupação, bem como custos decorrentes, serão de inteira e exclusiva responsabilidade do arrematante.

22.O valor total da **arrematação** deverá ser depositado pelo arrematante no prazo máximo de 24 HORAS **após o encerramento do leilão**.

23.Se houver **desistência da arrematação** fora das hipóteses legais, o arrematante poderá ser **multado**, além de ter que pagar a comissão do leiloeiro.

24.A comissão do leiloeiro **não será devolvida** se a arrematação for anulada, invalidada ou considerada ineficaz por culpa do arrematante.

25.Se o valor da **arrematação** for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro e as despesas com remoção, guarda e conservação dos bens poderão ser deduzidas do produto da arrematação.

26.Nos termos do art. 358 do Código Penal, quem impedir ou fraudar a arrematação judicial, afastar concorrentes ou licitantes por violência, ameaça, fraude ou vantagem, estará sujeito a **pena de detenção de dois meses a um ano**, ou multa, além da pena correspondente à violência.

27.Ficam intimadas as **partes, coproprietários, cônjuges, credores hipotecários, fiduciários e credores com penhoras averbadas**.

28.Ficam intimados o(s) **devedor(es) e/ou depositário(s)** não localizado(s).

29.A arrematação será considerada concluída somente após a homologação pelo MM Juiz da vara competente.

30.**LEIA O EDITAL.** Em caso de dúvida, o que estiver disposto no edital é o que prevalecerá.