COMARCA DE BOA ESPERANÇA – MINAS GERAIS

1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Boa Esperança

EDITAL DE LEILÃO

EDITAL DE LEILÃO que será realizado na **MODALIDADE ELETRÔNICA**, por meio do sítio eletrônico www.leiloesuberlandia.com.br, no qual os interessados deverão habilitar-se previamente para ofertar lances on-line destinados à alienação judicial do bem penhorado nos autos nº **5002147-52.2023.8.13.0071**.

Autos nº: 5002147-52.2023.8.13.0071
Exequente: BANCO DO BRASIL S.A.
Executados: ANTONIO VITOR ALVES, ELAINE DE FÁTIMA SIQUEIRA ALVES e RANDER VITOR DE LIMA FARIA

Por ordem do Juízo da 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Boa Esperança/MG, ficam as partes e demais interessados cientificados da designação da **PRIMEIRA HASTA**, com início em **15/03/2027 as 14:00** e encerramento em **15/03/2027 as 15:00** por valor não inferior ao da avaliação atualizada do bem; e da **SEGUNDA HASTA**, com início em **17/03/2027 as 14:00** e encerramento em **17/03/2026 as 15:00**, ocasião em que não serão aceitos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, tudo na modalidade eletrônica, por meio do sítio www.leiloesuberlandia.com.br.

BEM: Uma gleba de terras de meia cultura, sem benfeitorias, com área de 9,46,22 ha, situada no lugar denominado "Quebra Canga", da Fazenda das Laranjeiras, distrito de Coqueiral/MG, dentro da seguinte demarcação:

começa na confluência de córrego e cerca de arame, divisas com Antônio Vitor Alves e outro e a compradora, seguindo córrego e grota abaixo, mais ou menos 345,00 m, confrontando neste trecho com Célia Maria de Freitas Vilela, encontrando uma cerca de arame; volve à direita, seguindo cerca de arame, mais ou menos 280,00 m, confrontando com Delva Maria de Figueiredo Rossi, encontrando uma cerca de arame; volve à direita, seguindo cerca de arame, mais ou menos 305,00 m, ainda confrontando com Delva Maria de Figueiredo Rossi, depois José Gabriel Botelho e outro, encontrando uma cerca de arame; volve à direita, seguindo esta cerca de arame mais ou menos 260,00 m, confrontando agora com Antônio Vitor Alves e outro, encontrando córrego e grota, onde teve início e finda esta demarcação. Cadastrada no INCRA sob nº 434.124.000.469-7. Imóvel objeto da matrícula nº 19.874, Livro 2, CNM nº 039255.2.0019874-78, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Esperança/MG.

AVALIAÇÃO JUDICIAL DO BEM: R$ 1.173.000,00 (um milhão, cento e setenta e três mil reais), em 18/06/2025. O valor, atualizado pelo ICGJ/TJMG até julho de 2026, corresponde a **R$ 1.226.571,03 (um milhão, duzentos e vinte e seis mil, quinhentos e setenta e um reais e três centavos)**, sujeito a nova atualização monetária até a data da hasta. Para a segunda hasta, o lance mínimo de 60% corresponde, na data-base indicada, a **R$ 735.942,62 (setecentos e trinta e cinco mil, novecentos e quarenta e dois reais e sessenta e dois centavos)**, igualmente sujeito à atualização proporcional do valor-base.

ÔNUS E CONSTRIÇÕES VIGENTES: Conforme certidão atualizada da matrícula nº 19.874, emitida em 02/09/2026, foram identificados os

seguintes atos sem averbação posterior de cancelamento ou baixa:

a) AV-13-19.874, de 22/12/2015 – averbação-notícia da Cédula nº 40/02246-3, registrada no Livro 3 – Auxiliar sob nº 24.421, emitida em 15/12/2015, com vencimento em 10/03/2017, tendo como devedora Elaine de Fátima Siqueira Alves, garantida por penhor de café arábica beneficiado e tendo como credor o Banco do Brasil S.A. Não foi identificada averbação expressa de cancelamento na certidão apresentada.

b) AV-14-19.874 e AV-15-19.874, de 16/01/2019 e 27/01/2020 – averbação-notícia da Cédula nº 40/02768-6, registrada no Livro 3 – Auxiliar sob nº 26.885, emitida por Antonio Vitor Alves em favor do Banco do Brasil S.A. O aditivo de re-ratificação, no valor de R$ 630.086,37, prorrogou o vencimento para 20/11/2034 e liberou a garantia pignoratícia sobre a safra de café, permanecendo a referência à garantia hipotecária, sem cancelamento identificado.

c) R-16-19.874, de 19/12/2024 – penhora oriunda da Execução de Título Extrajudicial nº 5003972-31.2023.8.13.0071, da 1ª Vara Cível da Comarca de Boa Esperança/MG, tendo como exequente Banco do Brasil S.A. e como executados Antonio Vitor Alves e outros, com valor da causa de R$ 1.434.133,36.

d) R-17-19.874, de 03/09/2025 – penhora oriunda destes autos nº 5002147-52.2023.8.13.0071, da 1ª Vara Cível da Comarca de Boa Esperança/MG, tendo como exequente Banco do Brasil S.A. e como executados Antonio Vitor Alves e outros, com valor da causa de R$ 442.700,53.

e) R-18-19.874, de 19/09/2025 – penhora oriunda da Execução de Título Extrajudicial nº 5003572-17.2023.8.13.0071, da 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Boa Esperança/MG, tendo como exequente Banco do Brasil S.A. e como executados Antonio Vitor Alves e

outros, com valor da causa de R$ 1.566.703,72.

Não foram incluídos como ônus vigentes o R-3-19.874, cancelado pela AV-4-19.874, nem o comodato da AV-2-19.874, encerrado pela AV-5-19.874.

LEILOEIRO: Rodrigo de Oliveira Lopes, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na JUCEMG sob nº 613.

1 - OBSERVAÇÕES:

1.1 – PRAZOS

Na contagem dos prazos deste edital serão computados somente os dias úteis, nos termos do art. 219 do Código de Processo Civil, salvo disposição legal ou judicial específica em sentido diverso.

1.2 – DIVULGAÇÃO

O leiloeiro adotará providências para ampla divulgação da alienação, inclusive na rede mundial de computadores, observando os arts. 884 e 887 do Código de Processo Civil e a Resolução CNJ nº 236/2016. O anúncio deverá conter descrição do bem, valores, condições de pagamento, comissão e demais informações relevantes, com publicação em antecedência legal mínima.

1.3 – ESCLARECIMENTOS

Até o dia anterior ao leilão, o leiloeiro ficará disponível para prestar aos interessados esclarecimentos sobre o funcionamento da alienação e o bem ofertado, sem prejuízo do dever dos licitantes de examinar previamente

os autos, a matrícula, a situação possessória, os documentos rurais e as condições do imóvel.

1.4 – DO BEM

O imóvel será alienado ad corpus, no estado físico, registral, possessório, ambiental e de conservação em que se encontra, sem garantia quanto a medidas, confrontações ou condições não expressamente certificadas. Incumbe aos interessados realizar prévia vistoria e diligenciar quanto a acesso, ocupação, limites, cadastro rural, regularidade ambiental, fiscal e registral. Correrão por conta do arrematante as despesas de transferência, registro, georreferenciamento ou regularização que legalmente lhe incumbirem, ressalvadas as hipóteses de sub-rogação previstas em lei.

1.5 – DOS INTERESSADOS

Poderá oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, excetuadas as pessoas impedidas pelo art. 890 do Código de Processo Civil, inclusive tutores, curadores, testamenteiros, administradores ou liquidantes quanto aos bens sob sua guarda; mandatários quanto aos bens cuja administração ou alienação lhes esteja confiada; magistrados, membros do Ministério Público, Defensoria Pública e servidores da Justiça em relação aos bens objeto de alienação na localidade em que servirem; servidores públicos quanto aos bens da pessoa jurídica a que servirem; leiloeiros e seus prepostos quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados; e advogados de qualquer das partes.

1.6 – DAS PREFERÊNCIAS

1.6.1. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, nos termos do art. 843, § 1º, do CPC.

1.6.2. Havendo mais de um pretendente em igualdade de oferta, serão observadas as preferências legais previstas nos arts. 892 e 893 do CPC.

1.6.3. Eventual titular de direito de preferência deverá habilitar-se e comprová-lo tempestivamente perante o leiloeiro e o Juízo.

1.7 – DA PLURALIDADE DE BENS

Se a alienação vier a abranger mais de um bem, será suspensa tão logo o produto obtido seja suficiente para o pagamento do credor e a satisfação das despesas da execução, conforme art. 899 do CPC.

1.8 – DA INDIVISIBILIDADE

No caso de bem indivisível, o valor correspondente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução será calculado sobre o valor da avaliação, e não sobre o valor da arrematação, observando-se o art. 843, § 2º, do CPC.

1.9 – DA VENDA

A venda será realizada exclusivamente on-line, pelo maior lance. Na primeira hasta, não será aceito lance inferior à avaliação atualizada. Na segunda, considera-se preço vil aquele inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação atualizada, conforme determinado pelo Juízo e nos termos do

art. 891, parágrafo único, do CPC.

1.10 – DO IMÓVEL DE INCAPAZ

Tratando-se de imóvel de incapaz, aplicar-se-á o procedimento do art. 896 do CPC, inclusive quanto ao percentual mínimo legal e às providências subsequentes, se cabíveis.

1.11 – DOS PAGAMENTOS

1.11.1. O pagamento do preço deverá ser realizado imediatamente pelo arrematante, por meio eletrônico ou depósito judicial, exceto se comprovada a impossibilidade, hipótese em que deverá ser efetuado no primeiro dia útil subsequente à arrematação, sem prejuízo do art. 895 do CPC e de determinação judicial superveniente.

1.11.2. Serão admitidas propostas de aquisição em prestações apresentadas por escrito, antes do início do primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, antes do início do segundo leilão, por valor não inferior ao mínimo admitido, contendo oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção monetária e condições suficientes para apreciação judicial, conforme art. 895 do CPC.

1.11.3. A proposta parcelada não suspende o leilão. A proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas parceladas, e o lance à vista prevalecerá sobre proposta parcelada de valor igual, observadas as preferências e os critérios legais.

1.11.4. O parcelamento será garantido por hipoteca do próprio imóvel

arrematado ou, conforme expressamente admitido pelo Juízo, por outro imóvel de propriedade do arrematante, mediante apresentação de certidão atualizada e comprovação de inexistência de ônus, inclusive hipoteca, sem prejuízo da apreciação e homologação judiciais.

1.11.5. Havendo mais de uma proposta parcelada, o Juízo decidirá pela mais vantajosa e, em igualdade de condições, pela apresentada em primeiro lugar, conforme art. 895, § 8º, do CPC.

1.12 – DOS DESCUMPRIMENTOS

O inadimplemento do preço, da entrada, das parcelas ou da comissão sujeitará o licitante às consequências previstas no CPC e no ato judicial, inclusive desfazimento da arrematação, perdas e danos e impedimento de participar de nova hasta, sem prejuízo das sanções cabíveis. Indícios de conluio, fraude ou perturbação da alienação serão comunicados ao Juízo.

1.13 – DA COMISSÃO

1.13.1. A comissão do leiloeiro fica fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e será paga pelo arrematante, além do preço ofertado, nos termos da decisão de ID 10625311816 e do art. 884, parágrafo único, do CPC.

1.13.2. A comissão não será devida nas hipóteses de adjudicação, remição ou anulação do leilão por culpa do leiloeiro, conforme determinação judicial.

1.14 – DAS CUSTAS E DESPESAS

Correrão por conta do arrematante as despesas e emolumentos

necessários à expedição e ao registro da carta de arrematação, ao ITBI, à imissão na posse e às demais providências inerentes à transferência, ressalvadas as verbas que, por lei ou decisão judicial, devam sub-rogar-se no preço ou ser suportadas por terceiro.

1.15 – DOS CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS

Os créditos tributários relativos ao imóvel sub-rogam-se no preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, observada a deliberação do Juízo quanto à destinação do produto da alienação e à ordem legal de preferência.

1.16 – DOS ÔNUS, DA POSSE E DA REGULARIZAÇÃO

A arrematação judicial não dispensa o interessado de examinar a matrícula atualizada, os autos e a situação de fato do imóvel. As penhoras e demais constrições serão submetidas ao Juízo para cancelamento, sub-rogação ou preservação, conforme sua natureza e a decisão que vier a ser proferida. Eventuais débitos ou obrigações propter rem observarão a legislação aplicável e a determinação judicial. O arrematante assume os riscos relativos à ocupação e às providências administrativas ou registrais posteriores, sem prejuízo dos direitos decorrentes da arrematação e das hipóteses legais de sub-rogação no preço.

1.17 – DAS INTIMAÇÕES E DISPOSIÇÕES FINAIS

Ficam intimados da alienação, por este edital, os executados, seus cônjuges, coproprietários, credores hipotecários, fiduciários, pignoratícios, titulares de penhoras ou outros direitos reais e demais interessados que não

forem localizados para intimação pessoal, na forma do art. 889 e de seu parágrafo único do CPC. A participação no leilão implica ciência e aceitação integral das condições deste edital, da decisão judicial e das regras da plataforma eletrônica.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e não se alegue ignorância, expede-se o presente edital, que será publicado na forma da lei.

RODRIGO DE OLIVEIRA LOPES
Leiloeiro Público Oficial – JUCEMG nº 613