PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS
FÓRUM GONÇALVES CHAVES

Praça Doutor Lourenço Pimenta de Figueiredo, nº. 0, Ibituruna, Montes Claros/MG
CEP: 39408-030, (38) 3229-1357, mcl4civ@tjmg.jus.br

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR (ARTIGOS 880 e 885 do CPC/2015)

Pelo presente, FAZ SABER a quanto o presente **EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR** virem, ou dele conhecimento tiverem, que será ALIENADO, na modalidade ELETRÔNICA, o bem penhorado, na seguinte forma:

LOCAL: Através do site **www.joserodovalholeiloes.com.br**

PRAZO: A alienação ocorrerá no prazo de 03 (três) meses após a disponibilização do edital no site do Leiloeiro.

LOCAL: Através do site **www.joserodovalholeiloes.com.br**

PROCESSO: Autos n° **0149071-79.2015.8.13.0433** de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em que é Requerente **BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A (CNPJ: 07.237.373/0001-20)** e Requerido **LUIZ HENRIQUE MENDES GUSMÃO (CPF: 055.035.926-54).**

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma parte de terras com área de 25,58,11 hectares (25,5811ha), situada na Fazenda Barroca D'Água/Poções, no município de Mirabela/MG, com a seguinte descrição perimétrica: Inicia-se no marco DUC-M-0734, de Coordenadas N 8.192.722,888m e E 598.252,414m cravado na divisa de Lucílio da Silva Gusmão e Maria de Lourdes da Silva; deste segue confrontando com Maria de Lourdes da Silva com o azimute de 264°43'52" e distância de 798,64m, indo até o ponto DUC-P-0355, de Coordenadas N 8.192.649,547m e E 597.457,148m; deste segue confrontando com Mário Mendes Costa com os azimutes e distâncias de: 340°00'47" com 39,15m, indo até o ponto DUC-P-0356, de Coordenadas N 8.192.686,340m e E 597.443,766m e 258°43'39" com 225,57m, indo até o ponto DUC-P-0357, de Coordenadas N 8.192.642,247m e E 597.222,549m; deste segue confrontando com Jadir Colares Duarte com os azimutes e distâncias de: 008°24'29" com 253,15m, indo até o ponto DUC-P-0358, de Coordenadas N 8.192.892,674m e E 597.259,565m; 087°28'01" com 49,87m, indo até o ponto DUC-P-0359, de Coordenadas N 8.192.894,878m e E 597.309,386m; 055°38'30" com 39,14m, indo até o ponto DUC-P-0360, de Coordenadas N 8.192.916,968m e E 597.341,698m; 081°30'18" com 116,30m, indo até o ponto DUC-P-0361, de Coordenadas N 8.192.934,148m e E 597.456,719m e 035°52'58" com 180,84m, indo até o ponto DUC-P-0362, de Coordenadas N 8.193.080,668m e E 597.562,715m; deste segue confrontando com José Carlos Rodrigues Lopes com o azimute de 098°10'56" e distância de 156,44m, indo até o ponto DUC-P-0363, de Coordenadas N 8.193.058,403m e E 597.717,565m; deste segue

confrontando com Lucílio da Silva Gusmão com o azimute de 122°06'01" e distância de 631,37m, indo até o marco DUC-M-0734 de Coordenadas N 8.192.722,888m e E 598.252,414m no início da descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito. Sobre a referida área encontra-se edificada uma casa residencial, coberta de telhas coloniais, piso de cerâmica; um pequeno curral; terras de baixa qualidade, não averbada na matrícula imobiliária. Imóvel matriculado sob o nº 42.687 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Montes Claros/MG.

(RE)AVALIAÇÃO: R$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais), em 26 de abril de 2024.

VALOR MÍNIMO DA ALIENAÇÃO: O preço mínimo de alienação deverá ser equivalente ao valor de avaliação (art. 260, II, do Provimento Geral Consolidado deste Regional).

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: R$ 33.051,36 (trinta e três mil e cinquenta e um reais e trinta e seis centavos), em 24 de abril de 2015.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Fazenda Barroca D'Água/Poções, Zona Rural, Mirabela/MG.

DEPOSITÁRIO: Luiz Henrique Mendes Gusmão.

ÔNUS: Hipoteca de 1º grau constituída em favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A (R-2-42687); Averbação de inalienabilidade pelo prazo de 10 anos a contar da titulação (AV-3-42687). Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária..

O arrematante declara estar ciente de que, além de possíveis ônus perante o CRI local, poderá haver outras restrições judiciais originárias de outras Varas, que poderão causar morosidade na transferência do bem perante o CRI. Fica desde já ciente o arrematante que é responsável pela verificação de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o imóvel, pois poderá ocorrer novas inclusões após a confecção do edital de alienação e sua realização. Os impedimentos para registro do imóvel, devem ser informados via petição ao Exmo. Juiz que preside o processo, para que oficie as Varas e o CRI para as devidas baixas. O modelo de petição poderá ser obtida junto a equipe do Leiloeiro.

BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda na alienação particular, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza propter rem, conforme artigo 908, § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão

sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver. Além disso, tratando-se de direitos sobre imóvel alienado fiduciariamente, os débitos decorrentes da baixa da hipoteca e da alienação fiduciária são de responsabilidade do arrematante (artigo 14, da Lei 6.015/1973). Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloaria e o art. 653 do Código Civil, a atuação do Leiloeiro Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto o leiloeiro oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em alienação judicial de relação de consumo. Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização deste(a) profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

MEAÇÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa, benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS
FÓRUM GONÇALVES CHAVES

Praça Doutor Lourenço Pimenta de Figueiredo, nº. 0, Ibituruna, Montes Claros/MG
CEP: 39408-030, (38) 3229-1357, mcl4civ@tjmg.jus.br

Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens alienados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site **www.joserodovalholeiloes.com.br**. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência**. Respeitadas as regras do DIREITO DE PREFERÊNCIA, havendo licitante em cada lote, seja alienação, caberá ao **TERCEIRO**, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados, exercer o direito de preferência, ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

LEILOEIRO: A alienação estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **JOSÉ ANTÔNIO RODOVALHO JÚNIOR**, JUCEMG sob n°. 862/2012, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais **www.leiloesjudiciais.com.br**.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Havendo arrematação, a comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser custeada pelo arrematante, assim como de 5% (cinco por cento) do valor da proposta para aquisição em parcelas, devida pelo proponente. Em caso de extinção do processo, por adjudicação tardia, por remição ou por transação entre as partes, será devida a remuneração do Leiloeiro no equivalente a 2% (dois por cento) do valor de avaliação do bem. Será devido ao Leiloeiro Oficial, comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, a ser arcado pelo executado remidor. Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de alienação, Decreto-Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo. Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar a alienação é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

COMO PARTICIPAR DA ALIENAÇÃO: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência da alienação, através do site **www.joserodovalholeiloes.com.br**, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site do Leiloeiro Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro.

Praça Doutor Lourenço Pimenta de Figueiredo, nº. 0, Ibituruna, Montes Claros/MG
CEP: 39408-030, (38) 3229-1357, mcl4civ@tjmg.jus.br

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento da alienação, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, a partir do horário de recebimento do último lance ofertado, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrecidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

Os licitantes deverão acompanhar a realização da Hasta, permanecendo a qualquer tempo em condições de ser contatados pelo Leiloeiro Oficial para o ajuste de proposta, ou para qualquer outra informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando esta não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá à devolução da

comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

PAGAMENTO DE FORMA À VISTA: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista, no prazo de 24 horas da realização da alienação (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

ARREMATAÇÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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 alienação à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA: Em caso de imóveis e veículos, o pagamento poderá ser parcelado por valor não inferior ao da avaliação, nas seguintes condições:
I – O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 05 (cinco) vezes;
II – As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R$ 1.000,00 cada;
III – Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária da Corregedoria de Justiça de Minas Gerais;
IV – Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação;
Observação: O valor mínimo da avaliação do bem para que o parcelamento seja autorizado, deverá ser de R$ 20.000,00 (vinte mil reais).

ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando 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 do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a nova alienação do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.
Sobre direito de preferência – lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

Havendo interessados na aquisição por valor inferior ao da avaliação, as propostas deverão

ser apresentadas nos autos para posterior decisão deste Juízo, dando-se ciência às partes para manifestação no prazo comum de 05 (cinco) dias.

VISITAÇÃO: É vedado aos Senhores 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. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes na alienação, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através do Telefone: **0800 500 9949** e do e-mail **contato@joserodovalholeiloes.com.br.**

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro **www.joserodovalholeiloes.com.br**, e também no site de publicações e consultas de editais de alienação PUBLICJUD, **www.publicjud.com.br**, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

ARREMATAÇÃO: Assinado o auto, pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de alienação eletrônica, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

OBSERVAÇÕES GERAIS: O Leiloeiro Público Oficial, por ocasião da alienação, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o Executado **LUIZ HENRIQUE MENDES GUSMÃO e seu cônjuge se casado for**, bem como os eventuais: terceiros interessados, depositários, coproprietários, proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora

anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015).

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta Cidade e Comarca.

Montes Claros/MG, 27 de outubro de 2026.

JOÃO ADILSON NUNES OLIVEIRA
Juiz de Direito