



Juizado Especial da Comarca de Buritis

Edital de Hasta Pública do Bem Imóvel abaixo descrito, para CONHECIMENTO de eventuais interessados na lide, e **INTIMAÇÃO** do executado **DALMO RAMOS ESTEVES DE SOUZA** (CPF. 736.508.546-00), extraída dos autos da ação ora em fase de Cumprimento de Sentença – Obrigações, movida pela Credora **IVONETE GOUVEIA MEDEIROS** (CPF.067.317.686-00)– processo nº 0020346-54.2017.8.13.0093.

A Dra. AMANDA CHARBEL SALIM, Juíza de Direito do Juizado Especial da Comarca de Buritis - MG, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto este edital vierem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 do NCPC e parágrafos, , o leiloeiro oficial RODRIGO COLLYER SANTOS DE OLIVEIRA - JUCEMG nº 1202, através das plataformas **STARTUP LEILÕES** (www.startupleiloes.com.br e www.rodrigoleiloeiro.com.br), portal de leilões on-line, levará a público em 1º e 2º Leilão eletrônico, com início do **1º leilão no dia 13/10/2025 às 14:00 horas**, e com **término no dia 16/10/2025 às 14:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação judicial atualizada, correspondente a **R\$ 444.659,00**, ficando desde já designado para o **2º leilão com início no dia 16/10/2025 às 14:01 horas e com término no dia 10/11/2024 às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, será aceito lance não inferior a **50%** do valor da avaliação atualizada, conforme Art. 885 do NCPC. (O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante).

BEM A SEREM PRACEADOS:

IMÓVEL – NUA PROPRIEDADE de “Um quinhão de terras, situado no distrito, município e Comarca de Buritis, na Fazenda PÉ DE SERRA, quinhão nº 02 (dois), com a área total de 42,00,00 ha. (quarenta e dois hectares), sendo: 13,90,00 ha. de cultura de primeira; 22,50,00 ha. de cerrado de primeira e 5,60,00 ha. de várzea, compreendido pelo seguinte círculo perimétrico: Partindo do marco cravado na várzea, na confrontação do quinhão nº 01 de Waldemar Antônio de Souza, com o rumo de 78°36`NE e distância de 230,30 metros até a margem direita do córrego Palmeiras; por este acima com uma distância de 80,00 metros atravessando o mesmo, até o marco cravado na sua margem esquerda. Daí com rumo de 78°36`NE e distância de 306,00 metros até o marco cravado na confrontação do quinhão nº 03 de Roberto Antônio do Prado. Daí, deflete à direita com o rumo de 02°54`SO e distância de 186,27 metros. Deste, na mesma confrontação, atravessando o córrego Palmeiras, em reta até o marco cravado na margem esquerda do Ribeirão Pé da Serra, com o rumo de 20°50`SO e distância de 1.189,47 metros. Daí, deflete à direita com o rumo de 07°12`NE e distância de 667,00 metros. Deste com o rumo de 07°30`NO e distância de 385,85 metros até o marco da várzea ponto de partida”. Conforme Av.02/651 – Reserva Florestal de 8,50,00 ha (não inferior a 20% do total da propriedade). Cadastro no INCRA nº 404.039.003.964-2 e na Receita Federal nº 2.462.053-0. Matriculado sob nº 651 do CRI da Comarca de Buritis / MG. Avaliação: R\$336.000,00 (dezembro/2018).

ÔNUS: Consta na referida matrícula R.04 – Usufruto vitalício em favor de Realina Esteves de Souza; Av.06 – Indisponibilidade dos bens pertencentes a Dalmo Ramos Esteves de Souza, R.07 – Penhora ref. autos nº 0026681-89.2017.8.13.0093 em trâmite na Vara Única da Comarca de Buritis-MG, movida pela Associação dos Professores do Colégio Nossa Senhora da Pena e Outros. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus ao interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação eletrônica.

DA AVALIAÇÃO: IMÓVEL – Um quinhão de terras Rural- Um quinhão de terras, situado no distrito, município e Comarca de Buritis, na Fazenda PÉ DE SERRA, quinhão nº 02 (dois), com a área total de 42,00,00 ha. (Bem como todas benfeitoria fixa e semi fixas alí exestentes).Como descreve o auto de penhora e avaliação.



VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM: No primeiro leilão, o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor da avaliação judicial equivalente a R\$ 336.000,00, que, atualizado para o leilão, correspondente a R\$ 486.00,00. No segundo leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50%** do valor da avaliação judicial. (Art. 891 do NCPC, Parágrafo único. Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação).

.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista.

Pagamento à vista: O depósito deve ser efetuado em até 24 hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial (obtida através do Portal www.depox.tjmg.jus.br), ou no prazo de 15 dias úteis, sendo, nesta última hipótese, necessário o recolhimento em 24 horas em depósito judicial, do equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do preço ofertado, como caução, e os restantes 75% (setenta e cinco por cento) do preço lançado, pagos até o final do prazo de 15 (quinze) dias úteis mediante recolhimento em depósito judicial; Uma vez não recolhido o restante de 75% (setenta e cinco por cento) do preço, no prazo concedido, será perdido o valor da caução em favor do exequente, conforme disposto no art. 897 do CPC/2015. Pagamento parcelado: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito: (i) até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada; (ii) até o início do segundo leilão, proposta por valor que não seja considerado preço vil. Ficando esta forma de pagamento sujeito a apreciação do M.M Juiz da causa, (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, e §9 do NCPC). Condições: depósito do sinal igual ao superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24 hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial, e o saldo restante em até 30 parcelas*, corrigidas mensalmente pelo índice do TJMG e garantido pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis). Propostas contendo pagamento parcelado não suspenderá o leilão (NCPC § 6º do art. 895). Propostas de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

.

Pagamento à vista: O depósito deve ser efetuado em até 24 horas do encerramento do leilão, através <https://depox.tjmg.jus.br/portaltjmg/pages/guia/publica/>

Pagamento parcelado: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, **por escrito**, até o início do primeiro leilão e do segundo leilão, proposta por valor não inferior a **70%** do bem do valor da avaliação atualizado. **Ficando esta forma de pagamento sujeita à apreciação do M.M Juiz da causa, (art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, e §9 do CPC).** Condições: depósito do sinal igual ao superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, e o restante em até 30 parcelas*, corrigidas mensalmente pelo índice Atualização Monetária Baseados em: ICGJ (TJMG) e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis). Propostas contendo pagamento parcelado não suspenderá o leilão (art. 895, § 6º, do CPC). Propostas de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

CRITÉRIOS DE DESEMPATE E PREFERÊNCIA LEGAL:

No caso de **múltiplos proponentes com ofertas equivalentes**, será aplicada a ordem de preferência estabelecida em lei para a arrematação do bem. Terão **prioridade**, sucessivamente, o devedor ou seu cônjuge, companheiro, dependentes, descendentes e ascendentes do executado, seguidos pelos coproprietários. Esta disposição encontra amparo nos art. **892, § 2º, e 843, § 1º, CPC).**



ALIENAÇÃO DE BEM INDIVISÍVEL E PROTEÇÃO DE QUOTA-PARTE:

Em se tratando de penhora incidente sobre bem indivisível, a porção correspondente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução será garantida e recairá diretamente sobre o produto da alienação judicial do referido bem, conforme preceituado pelo **art. 843 do CPC**.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais débitos sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como, ITBI, certidões, registro, custas para expedição da Carta de Arrematação e Mandado de Imissão na posse, e outras despesas pertinentes, serão de responsabilidade do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos, conforme o art. 130, “caput” e parágrafo único do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

ARREMATÇÃO PELO EXEQUENTE E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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 leilão, à **custa do exequente (art. 892, §1º, CPC)**.

DA ARREMATÇÃO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação. Deverá o arrematante assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do CPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, 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).

COMISSÃO: A comissão devida ao leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance. O depósito da comissão deverá ser feito no prazo de até 24 hrs do encerramento do leilão, na conta bancária indicada. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para aplicação das medidas legais cabíveis. **Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.**

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO:

Será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, em conta bancária estabelecida posteriormente pelo Leiloeiro. Nos casos de desistência ou ineficácia da arrematação, após deferimento do Edital será observado o disposto no art. 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), deverá arcar com o ressarcimento das despesas assumidas pelo leiloeiro com a preparação do leilão, remoção e guarda, publicidade, intimações e documentação, no valor de R\$ 5.500,00, nos termos do art. 7º § 7º da mesma Resolução. Adicionalmente, se houver composição após a publicação dos editais, as partes deverão especificar na minuta do acordo quem será responsável pelo percentual acima fixado, sob pena de o executado arcar integralmente com o valor.



DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício Cível onde tramita a ação ou no escritório do leiloeiro ou através da plataforma **STARTUP LEILÕES** (www.startupleiloes.com.br e www.rodrigoleiloeiro.com.br), pelo telefone contato/Whatsapp (11) 96412-8960. Email: contato@startupleiloes.com.br

Ficam o **EXECUTADO**, também na pessoa de seu representante legal e **demais interessados, INTIMADOS** das designações supra, através da publicação deste EDITAL, nos termos do art. 274 parágrafo único, art. 887 §2º, §3º e §5º e art. 889 e inc. I parágrafo único, todos do CPC, caso não tenha procurador constituído nos autos ou não seja localizado para intimação pessoal. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

Dra. AMANDA CHARBEL SALIM
Juiza de Direito do Juizado Especial da
Comarca de Buritis - MG