



Número: **0001541-88.2012.8.13.0429**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **Vara Única da Comarca de Monte Azul**

Última distribuição : **19/01/2012**

Valor da causa: **R\$ 13.573,84**

Processo referência: **0001541-88.2012.8.13.0429**

Assuntos: **Cédula de Crédito Industrial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
Banco do Nordeste do Brasil S/A (EXEQUENTE)	
	IVANA NEVES SOARES (ADVOGADO) EMILIO ANTONIO GUIMARAES SOUZA (ADVOGADO) MAYLA GABRIELA LOPES DE OLIVEIRA (ADVOGADO) DENIO DE FREITAS MENEZES (ADVOGADO) LUIZ GONZAGA PINA SANTOS NETO (ADVOGADO) FILIPE RODRIGUES GARCIA (ADVOGADO) PEDRO JOSE SOUZA DE OLIVEIRA JUNIOR (ADVOGADO)
ANGELITA FERNANDES CERQUEIRA (EXECUTADO(A))	
	MAYARA BARBOSA SENA (ADVOGADO) FREDERICO AUGUSTO DIAS ROCHA (ADVOGADO)
JURACI GONCALVES CERQUEIRA (EXECUTADO(A))	
	MAYARA BARBOSA SENA (ADVOGADO) FREDERICO AUGUSTO DIAS ROCHA (ADVOGADO)
JC INDUSTRIA DE DOCES LTDA - ME (EXECUTADO(A))	
	MAYARA BARBOSA SENA (ADVOGADO) FREDERICO AUGUSTO DIAS ROCHA (ADVOGADO)
ZULEIDE FERNANDES CIRQUEIRA (EXECUTADO(A))	

Outros participantes			
RODRIGO COLLYER SANTOS DE OLIVEIRA (PERITO(A))			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10643957159	13/03/2026 14:50	Edital - Imovel - Parcelamento - 29.04 e 13.05.2026	Outros documentos

EDITAL DE LEILÃO. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – VARA ÚNICA DA COMARCA DE MONTE AZUL/MG. **NÚMERO DO PROCESSO CNJ:** 0001541-88.2012.8.13.0429. **EXEQUENTE:** BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A. **EXECUTADOS:** ANGELITA FERNANDES CERQUEIRA E OUTROS. O leilão ocorrerá na modalidade **exclusivamente eletrônica**, podendo ser transmitido ao vivo, e será realizado no site do leiloeiro: www.rodriroleiloeiro.com.br, onde foi publicado o presente Edital (art. 887 §2º do CPC); Demais informações estão disponíveis no referido site ou pelo telefone (31) 99911-5318.

DATA DO LEILÃO: 1º LEILÃO: início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia **29/04/2026** a partir das 14:00 horas. Se não for arrematado no período do 1ª leilão, imediatamente inicia-se o período do 2ª leilão. **2º LEILÃO:** no dia **13/05/2026** a partir das 14:00 horas inicia o fechamento do 2º leilão.

LANCE MÍNIMO: No 1º leilão, serão aceitos lances a partir do valor de avaliação do bem. Havendo 2º leilão, o bem poderá ser vendido pela melhor oferta, desde que não inferior ao determinado pelo juiz, qual seja, **50% do valor de avaliação**.

DESCRIÇÃO DO BEM: Lote de terras com a área de 285 m2, localizado na Rua Doutor Raul Soares, 59, Centro, Espinosa/MG, com as seguintes confrontações: pela frente, confronta-se com a referida Rua, onde mede 5 metros; pelo lado esquerdo, limita-se com Joaquim da sinuca, onde mede 37 metros; pelos fundos, divide-se com terrenos da Prefeitura Municipal local onde mede 15 metros; e pelo lado direito limita-se com Maria Irone A. Santos e com Marisvaldo José Antunes da Silva. Conforme auto de reavaliação no lote possui as seguintes benfeitorias: apartamento com ponto comercial na parte de baixo, dito sobrado com sala e 2 quartos, cozinha metade da parede revestida de azulejos com 1 banheiro, total de 4 cômodos. Construção de blocos furados revestidos de massa fina e pintadas, com piso de cerâmica, janelas e portas de aço, entrada divide com a Rua Raul Soares. Avaliado em 17/06/2022 por R\$ 430.000,00. Avaliação atualizada com índice de 1,1437571 extraído da Tabela da CGJ/TJMG do mês de fevereiro/2025 conforme determinado no despacho de id 10468317776. **AValiação ATUALIZADA:** R\$ 491.815,55 (quatrocentos e noventa e um mil e oitocentos e quinze reais e cinquenta e cinco centavos).

ÔNUS: Hipoteca e Aditivo de Re-Ratificação em favor do Banco Nordeste do Brasil S/A (R-2 e Av-3) executada nos autos nº 0001483-85.2012.8.13.0429 (id 3086891420); Penhora destes autos (R-4).

MATRÍCULA: 3.192 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Espinosa/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 13/03/2026. OBSERVAÇÃO:** O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após essa data.

FORMA DE PAGAMENTO: O leilão será aberto para pagamento à vista e parcelado. Caso no decorrer do leilão seja recebida oferta para pagamento à vista, esta prevalecerá (art. 895, § 7º, do CPC) e o sistema automaticamente não receberá mais oferta parcelada.



a) Na hipótese de oferta parcelada a entrada deverá ser obrigatoriamente de no mínimo 25%, e o restante em até no máximo 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data de arrematação e corrigidas pelo INPC.

b) O lance à vista não poderá ser convertido em proposta de parcelamento. Caso o arrematante o faça por sua conta e risco no ato do pagamento, perderá em favor do Leiloeiro o valor pago a título de comissão se a arrematação não for homologada ou posteriormente anulada/invalidada;

c) Nos termos do despacho de id 10468317776 proferido pelo MM. Juiz de Direito “*que o pagamento da arrematação ocorra em 24 horas, por depósito judicial, 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; Que, havendo opção do arrematante para o pagamento do preço no prazo de 15 (quinze) dias úteis, 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*”;

d) A guia judicial para o pagamento da arrematação à vista ou do valor da entrada será encaminhada ao arrematante, por meio do e-mail indicado no ato do cadastro e o comprovante deverá ser encaminhado ao Leiloeiro no e-mail rodrigooliveiraleiloeiro@gmail.com, deverá ser pago **impreterivelmente nas 24 (vinte e quatro) horas subsequentes ao leilão, até às 18h00min, sob pena das responsabilizações cíveis e criminais cabíveis**;

e) Na hipótese arrematação parcelada, caberá ao arrematante a atualização do valor e emissão das guias de depósito judicial referente às parcelas, assim como a comprovação mensal da quitação nos autos;

f) No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC). O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, podendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, §5º do CPC).

g) A venda na modalidade parcelada será garantida por hipoteca judicial gravada sobre o próprio imóvel até a quitação;

c) Ficará a cargo do arrematante, quando intimado pelo(a) Magistrado(a) a fazê-lo, o pagamento das custas para expedição da Carta de Arrematação e Mandado de Imissão na Posse.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: Pelos serviços prestados, caberá ao Leiloeiro o recebimento de comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, **a ser paga pelo arrematante.**

a) A comissão do Leiloeiro deverá ser depositada na sua integralidade, independentemente da modalidade de arrematação (à vista ou parcelada) em conta bancária que será informada ao arrematante por meio do e-mail indicado no cadastro, **impreterivelmente até o dia subsequente à realização do**



leilão, e o comprovante deverá ser enviado ao Leiloeiro no e-mail rodrigooliveiraleiloeiro@gmail.com, na mesma data, até às 18h00min;

b) Ainda, no caso de inadimplemento ou desistência da arrematação, por qualquer motivo, exceto os previstos em lei, o arrematante não terá direito à devolução da comissão do Leiloeiro. Na hipótese de não pagamento da comissão, mesmo que aproveitado o lance subsequente, 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.

CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO: Por ordem do M.M juízo, o presente leilão será regido pelo Decreto Lei 21.981/32; Resolução 236/2016 CNJ; CPC; Portaria Conjunta Nº 772/PR/2018 TJMG; CTN; e Código Penal nas seguintes condições:

1ª) O leilão será realizado pelo Leiloeiro Rodrigo Collyer Santos de Oliveira, matrícula JUCEMG 1202, nas datas e horário acima, podendo ser prorrogado por 00h30min. O Leiloeiro fica autorizado a alternar a sequência de lotes caso julgue necessário.

2ª) O Tribunal do Estado de Minas Gerais reserva-se o direito de incluir ou excluir bens do leilão.

3ª) Para participar do Leilão Eletrônico o interessado deverá acessar a plataforma do Leiloeiro (<https://www.rodrigoleiloeiro.com.br/>), no canto superior direito e clicar no botão “Cadastro”, e seguir os próximos passos.

4ª) Para os cadastros de Pessoas Físicas será necessário, além da informação dos dados pessoais, anexar ao sistema os seguintes documentos: RG (com data de emissão inferior a dez anos), CNH/CPF e comprovante de endereço atualizado (até 03 meses).

5ª) Para os cadastros de Pessoas Jurídicas será necessário, além da informação dos dados empresariais, anexar ao sistema os seguintes documentos: contrato social, cartão do CNPJ expedido pela Receita Federal atualizado, comprovante de endereço da empresa (até 03 meses), RG (com data de emissão inferior a dez anos) e CPF do representante legal.

6ª) Poderá o Leiloeiro requerer a apresentação de documentos complementares para a elucidação de questões a depender do caso concreto, caso julgue necessário.

7ª) A arrematação em nome de terceiros somente será permitida mediante apresentação de procuração específica para o ato, conjuntamente com os documentos discriminados nos itens 4º e 5º se pessoa física ou jurídica, respectivamente.

8ª) Uma vez aprovado o cadastro na plataforma do Leiloeiro, o usuário é responsável pela sua administração e por todas as ofertas registradas em seu *login*, estando ciente de que os lances ofertados não poderão ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, haja vista serem irrevogáveis e irretratáveis.

9ª) A oferta de lances implica no aceite do ofertante ao presente edital, não podendo alegar seu desconhecimento posteriormente.



10ª) O Leiloeiro não se responsabilizará por quaisquer ocorrências oriundas de falhas e/ou impossibilidades técnicas do dispositivo ou conexão de internet do interessado, sendo de sua inteira atribuição a checagem do funcionamento anteriormente ao leilão, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

11ª) Compete ao interessado na arrematação a verificação do estado de conservação dos bens anteriormente à oferta de lances, não podendo alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização.

12ª) As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e refletem a descrição fornecida a este Leiloeiro. Caso as benfeitorias informadas no auto de avaliação não estejam averbadas na matrícula do imóvel, caberá ao arrematante sua regularização.

13ª) Caberá, ao interessado, verificar a existência de débitos tributários, bem como aqueles relativos às taxas/despesas condominiais e/ou quaisquer outros eventuais débitos que recaiam sobre o bem objeto da hasta pública.

14ª) No que se refere aos DÉBITOS TRIBUTÁRIOS, acaso o Exmo(a). Magistrado(a) não disponha de modo diverso, caberá, ao arrematante, requerer a aplicação da norma prevista no art. 130, §único do Código Tributário Nacional, exceto em caso de adjudicação.

15ª) Quanto aos débitos de NATUREZA CONDOMINIAL e demais DÉBITOS NÃO TRIBUTÁRIOS, caberá, ao arrematante, arcar com a sua integralidade, incluindo valores vencidos em data anterior e posterior à da arrematação, facultado, ao interessado, requerer, em juízo, a aplicação do art. 908, §1º do CPC.

16ª) Deverá o fiel depositário e/ou o(a) Executado(a) do bem, permitir a visita com horário pré-agendado, mediante pedido do interessado nos autos.

17ª) Encerrado o pregão do leilão, os bens que não receberem lances ficarão disponíveis para recebimento de ofertas até as 17h00min, podendo ser prorrogado enquanto houver disputa.

18ª) No caso de inadimplemento da arrematação, seja na modalidade à vista ou parcelada, o Leiloeiro fica autorizado a aproveitar o lance do licitante que mantiver a proposta.

19ª) Conforme despacho de id 10468317776 proferido pelo MM. Juiz de Direito “a remuneração do leiloeiro (taxa de leilão) será de 5% do valor da arrematação e devida pelo arrematante, ainda que o próprio credor, assim como de 5% do valor da proposta para aquisição em parcelas, devida pelo proponente; que, além da remuneração, o leiloeiro público deverá ser ressarcido das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei (art. 41, caput, da Resolução nº 882/2018/TJMG); que não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do CPC, de anulação da arrematação ou de resultado negativo do leilão (art. 41, §1º da Resolução nº 882/2018/TJMG); que, anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do CPC, o leiloeiro público devolverá ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido



pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos (art. 41, §2º da Resolução nº 882/2018/TJMG); que será devida a remuneração do leiloeiro (taxa de leilão) no equivalente a 2% do valor de avaliação do bem, devido pelo exequente, no caso de extinção do processo, por adjudicação tardia, por remição ou por transação entre as partes”.

20ª) A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

21ª) Nos termos do art. 810, §3º do Provimento Conjunto TJMG/CGJ nº 93/2020: “*Os demais gravames judiciais e as averbações premonitórias constantes da matrícula do imóvel não impedem o registro da carta de arrematação ou adjudicação, mesmo quando originários de processos distintos do que deu origem à arrematação ou adjudicação, devendo o interessado formular pedido de cancelamento diretamente à autoridade que determinou o gravame ou à que expediu a Carta de Arrematação ou Adjudicação*”.

22ª) O Leiloeiro não é responsável por qualquer eventual morosidade na expedição da Carta/Auto de Arrematação e determinação de retirada de eventuais ônus, visto que é de competência exclusiva do Poder Judiciário tais atribuições, cabendo ao arrematante diligenciar para que sejam efetivadas.

23ª) Por ordem do juízo e por força de lei, caso os devedores ANGELITA FERNANDES CERQUEIRA, JURACI GONCALVES CERQUEIRA, JC INDUSTRIA DE DOCES LTDA – ME e ZULEIDE FERNANDES CIRQUEIRA, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça e/ou via Correios, ficam pelo presente edital intimados do leilão e dos ônus que lhe serão impostos, referidos na cláusula 19ª, por intermédio de seus procuradores Dr. FREDERICO AUGUSTO DIAS ROCHA - OAB GO47366 e Dra. MAYARA BARBOSA SENA - OAB MG194298.

24ª) Ficam intimados do leilão (1ª e 2ª data, se houver), o Exequente Banco do Nordeste do Brasil S/A, através da Procuradoria - Banco do Nordeste do Brasil S/A e dos advogados Dr. EMILIO ANTONIO GUIMARAES SOUZA - OAB MG112494, Dra. MAYLA GABRIELA LOPES DE OLIVEIRA - OAB MG150801, Dr. DENIO DE FREITAS MENEZES - OAB MG120878, Dr. LUIZ GONZAGA PINA SANTOS NETO - OAB MG83373, Dr. FILIPE RODRIGUES GARCIA - OAB MG130749, Dra. IVANA NEVES SOARES - OAB MG90167, Dr. PEDRO JOSE SOUZA DE OLIVEIRA JUNIOR - OAB BA12746, os seus cônjuges das partes, se casados forem, os coproprietários, credores fiduciários ou hipotecários, especialmente **Banco Nordeste do Brasil S/A**, credores com penhoras averbadas, inclusive os que estiverem em local incerto e não sabido.

25ª) A Nota de Arrematação será expedida pelo Leiloeiro após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

26ª) Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidade previstas em lei, serão aceitas desistências dos arrematantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas e condições deste Edital para eximirem-se das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do artigo 358 do Código Penal Brasileiro, onde está previsto que: “*Todo aquele que impedir, afastar ou tentar afastar concorrentes ou licitantes por meios ilícitos, violência ou oferecimento de vantagens, e, ainda, perturbar, fraudar ou tentar fraudar, a venda em hasta pública ou arrematação judicial, estará incurso*



nas penas que variam de dois meses a dois anos de detenção e/ou multa”. Por ordem deste Juízo, foi expedido o presente Edital em **12/03/2026**.

