

EDITAL DE LEILÃO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – 1ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DA INFÂNCIA E DA JUVENTUDE DA COMARCA DE MACHADO/MG.

NÚMERO DO PROCESSO CNJ: 0052094-96.2011.8.13.0390

EXEQUENTE: UNIÃO FEDERAL- (PFN)

EXECUTADO: LUIZ ALBERTO GARCIA TEIXEIRA

Pelo presente edital, faz-se saber a todos os interessados que será levado a **LEILÃO**, na modalidade **ELETRÔNICA**, o bem penhorado para alienação judicial em processo de execução fiscal, nos autos em epígrafe. O leilão ocorrerá na modalidade exclusivamente eletrônica e será realizado no site do leiloeiro oficial, cujo endereço é www.luizlobatoleiloeiro.com.br, onde o presente Edital foi devidamente publicado, em observância ao disposto no artigo 887, §2º, do Código de Processo Civil. Os interessados em participar deste certame poderão oferecer lances eletrônicos por meio do portal www.luizlobatoleiloeiro.com.br, devendo, com a devida antecedência, proceder ao cadastramento junto ao referido portal/site, cientificando-se de todas as normas e condições ali impostas. Demais informações detalhadas e complementares estarão disponíveis para consulta no mesmo site.

DATA DO LEILÃO

O leilão será conduzido em duas fases distintas, conforme as seguintes datas e horários:

1º LEILÃO: A primeira praça do leilão será realizada no dia **26 de agosto de 2025**, com início às **11:00h**, exclusivamente através do portal eletrônico www.luizlobatoleiloeiro.com.br. Caso o bem não seja arrematado no período correspondente ao primeiro leilão, imediatamente após o seu encerramento, iniciar-se-á o período do segundo leilão, sem interrupções.

2º LEILÃO: A segunda praça do leilão será realizada no dia **02 de setembro de 2025**, com início também às **11:00 horas**, e seguirá as mesmas condições de acesso e participação via www.luizlobatoleiloeiro.com.br.

LANCE MÍNIMO

As condições para a aceitação dos lances serão as seguintes: no primeiro leilão, será aceito o maior lance ofertado, desde que este valor seja igual ou superior ao da avaliação do bem. Por sua vez, no segundo leilão, serão aceitos lances a partir do valor mínimo correspondente a 50% da avaliação do bem, em estrita conformidade com as disposições do artigo 891 do Código de Processo Civil.

PROCESSO

Os autos judiciais que embasam a presente execução fiscal e a subsequente alienação eletrônica são os de número PJe **0052094-96.2011.8.13.0390**.

BEM

O objeto da presente alienação judicial consiste em:

Uma parte de terras, situada no município de Machado/MG, no lugar denominado Fazenda Santa Amália, com área de 20,77 hectares possuindo uma casa de mora de aproximadamente 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), possuindo cerca de 25.000 (vinte e cinco mil)

pés de café plantados em ladeira. O imóvel encontra-se devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Machado/MG sob a **matrícula nº 344**, Livro 2-D, fls. 160, com registro datado de 17 de fevereiro de 2005.

AVALIAÇÃO

O valor de avaliação do bem acima descrito é de **R\$ 1.288.000,00 (um milhão, duzentos e oitenta e oito mil reais)**, conforme consta no AUTO DE AVALIAÇÃO datado de 25 de maio de 2022, conforme id. 9482927073.

ÔNUS

Ressalva-se que todas as informações pertinentes aos ônus e gravames que incidem sobre o bem objeto deste leilão encontram-se devidamente registradas nos autos em epígrafe. Desse modo, incumbe ao interessado e pretense arrematante a responsabilidade de consultar todo o histórico de pendências financeiras que possam recair sobre o bem descrito, incluindo, mas não se limitando a, tributos, taxas, impostos (especialmente aqueles oriundos da presente execução fiscal), penhoras, direitos reais e emolumentos. A devida diligência por parte do arrematante é fundamental para a perfeita compreensão da situação jurídica do imóvel.

LEILOEIRO

O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **Luiz Felipe Perpetuo Lobato**, devidamente inscrito na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (JUCEMG) sob o número de matrícula **1101**.

FORMA DE PAGAMENTO

As condições de pagamento para a arrematação do bem são as seguintes:

- a) O presente leilão será aberto para a modalidade de pagamento à vista. Qualquer lance ofertado à vista não poderá, em hipótese alguma, ser posteriormente convertido em proposta de parcelamento. Caso o arrematante, por sua conta e risco, efetue tal conversão no ato do pagamento, perderá em favor do Leiloeiro o valor pago a título de comissão, caso a arrematação não seja homologada ou, por qualquer motivo, venha a ser anulada ou invalidada.
- b) O pagamento do valor da arrematação será realizado mediante guia judicial específica, que será prontamente encaminhada ao arrematante por meio do endereço de e-mail informado no momento do cadastramento junto à plataforma do Leiloeiro.
- c) Na modalidade de arrematação à vista, o valor integral da arrematação deverá ser pago impreterivelmente nas **24 (vinte e quatro) horas subsequentes** à realização do leilão. O comprovante de pagamento deverá ser enviado ao Leiloeiro, para o e-mail contato@luizlobatoleiloeiro.com.br, na mesma data da arrematação, **até às 18h00min**, sob pena de o arrematante incorrer nas responsabilidades cíveis e criminais cabíveis.
- d) Pelos serviços efetivamente prestados na condução do leilão e na intermediação da alienação do bem, caberá ao Leiloeiro o recebimento de comissão no percentual de **5% (cinco por cento)** sobre o valor total da arrematação, a ser integralmente paga pelo arrematante.
- e) A comissão do Leiloeiro deverá ser depositada em sua integralidade em conta bancária que será oportunamente informada ao arrematante por meio do e-mail indicado em seu cadastro, impreterivelmente **até o dia subsequente** à realização do leilão. O comprovante de depósito deverá ser enviado ao Leiloeiro, para o e-mail contato@luizlobatoleiloeiro.com.br, na mesma data, até às 18h00min.

f) Adicionalmente, na hipótese de inadimplemento da arrematação ou de desistência por parte do arrematante, por qualquer motivo que não esteja expressamente previsto em lei, o arrematante não fará jus à devolução do valor pago a título de comissão do Leiloeiro. Na eventualidade de não pagamento da comissão, mesmo que o lance subsequente seja aproveitado, o Leiloeiro estará autorizado a promover a execução do valor devido nos próprios autos do processo, ou, alternativamente, levar o título (Auto de Arrematação) a protesto perante o Cartório competente.

g) As custas judiciais relativas à expedição da Carta de Arrematação e do Mandado de Imissão na Posse ficarão exclusivamente a cargo do arrematante, no momento em que for por isso intimado pelo(a) Magistrado(a) competente.

CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO

Por expressa ordem do M.M. Juízo processante, o presente leilão será regido e pautado pelas normas contidas no Decreto Lei 21.981/32, na Lei 6.830/1980, no Código de Processo Civil (CPC), no Código Tributário Nacional (CTN) e no Código Penal, observadas as seguintes condições específicas:

1ª) O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **Luiz Felipe Perpetuo Lobato**, detentor da matrícula JUCEMG **1101**, nas datas e horários previamente estabelecidos neste edital. O Leiloeiro está devidamente autorizado a alterar a sequência dos lotes, caso julgue necessário para a melhor condução do certame.

2ª) O Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais reserva-se o direito soberano de incluir ou excluir bens do leilão, a qualquer tempo, de acordo com as necessidades processuais e legais pertinentes.

3ª) Para efetivar a participação no Leilão Eletrônico, o interessado deverá acessar a plataforma digital do Leiloeiro, disponível no endereço www.luzlobatoleiloeiro.com.br. No canto superior direito da página, o interessado deverá clicar no botão "Cadastro" e seguir os passos indicados para concluir seu registro.

4ª) Para os cadastros realizados por Pessoas Físicas, será indispensável, além da inserção de todos os dados pessoais solicitados, o anexo ao sistema dos seguintes documentos: Carteira de Identidade (RG) com data de emissão inferior a dez anos, Carteira Nacional de Habilitação (CNH) ou Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), e comprovante de endereço atualizado, com data de emissão de, no máximo, três meses.

5ª) Para os cadastros de Pessoas Jurídicas, será necessário, além do fornecimento de todas as informações empresariais pertinentes, anexar ao sistema os seguintes documentos: contrato social da empresa, cartão do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) expedido pela Receita Federal, devidamente atualizado, comprovante de endereço da empresa com data de emissão de, no máximo, três meses, bem como o RG (com data de emissão inferior a dez anos) e o CPF do representante legal da Pessoa Jurídica.

6ª) O Leiloeiro, a seu critério e em função das particularidades de cada caso concreto, poderá requerer a apresentação de documentos complementares para a devida elucidação de quaisquer questões que se façam necessárias.

7ª) A arrematação de bens em nome de terceiros somente será permitida mediante a apresentação de procuração específica para o ato, devidamente outorgada, em conjunto com

todos os documentos discriminados nos itens 4º (para pessoa física) e 5º (para pessoa jurídica) deste Edital, conforme a respectiva natureza do arrematante.

8ª) Uma vez que o cadastro do usuário for aprovado na plataforma do Leiloeiro, o usuário assumirá integral responsabilidade pela sua administração e por todas as ofertas e lances registrados sob seu *login*, estando plenamente ciente de que os lances ofertados não poderão ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, uma vez que são considerados irrevogáveis e irretratáveis.

9ª) A simples oferta de lances durante o leilão implica na plena aceitação, por parte do ofertante, de todas as cláusulas e condições estabelecidas no presente edital, não sendo possível alegar seu desconhecimento posteriormente.

10ª) O Leiloeiro não se responsabilizará por quaisquer ocorrências ou prejuízos oriundos de falhas e/ou impossibilidades técnicas relacionadas ao dispositivo ou à conexão de internet utilizada pelo interessado. A checagem do perfeito funcionamento de seus equipamentos e conexão é de inteira atribuição do participante, devendo ser realizada anteriormente ao leilão, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

11ª) Compete exclusivamente ao interessado na arrematação a prévia verificação do estado de conservação dos bens antes da oferta de quaisquer lances, não sendo possível alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado geral de conservação e localização.

12ª) As alienações serão realizadas em caráter “AD-CORPUS”, o que significa que as áreas e dimensões mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e refletem a descrição fornecida a este Leiloeiro nos autos do processo. Caso as benfeitorias informadas no auto de avaliação não estejam devidamente averbadas na matrícula do imóvel, a responsabilidade pela sua regularização junto aos órgãos competentes caberá integralmente ao arrematante.

13ª) Caberá, igualmente, ao interessado na arrematação, verificar a existência de débitos tributários, bem como aqueles relativos às taxas e/ou despesas condominiais e quaisquer outros eventuais débitos de qualquer natureza que recaiam sobre o bem objeto da hasta pública, providenciando as respectivas quitações.

14ª) Os créditos que recaem sobre o imóvel, incluindo aqueles de natureza *propter rem*, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, observando-se a ordem de preferência legal, conforme preceituam o § 1º do artigo 908 do Código de Processo Civil e o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional.

15ª) O fiel depositário e/ou o(a) Executado(a) do bem objeto do leilão deverão permitir a visita do imóvel por parte dos interessados, mediante prévio agendamento de horário, após solicitação nos autos do processo.

16ª) Uma vez encerrado o leilão, os bens que não receberem lances e, portanto, não forem arrematados, permanecerão disponíveis para o recebimento de ofertas diretas, nos termos da legislação aplicável.

17ª) No caso de inadimplemento da arrematação, seja na modalidade à vista ou parcelada (se cabível e autorizada), o Leiloeiro fica autorizado a aproveitar o lance do licitante que mantiver a proposta, dando-se prosseguimento ao ato.

18ª) A arrematação somente será considerada concluída e perfeita após a sua devida homologação pelo Meritíssimo Juiz da Vara competente e o julgamento de eventuais recursos que possam ser interpostos contra ela.

19ª) Nos termos do artigo 810, §3º, do Provimento Conjunto TJMG/CGJ nº 93/2020, cumpre esclarecer que "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".

20ª) O Leiloeiro não se responsabiliza por qualquer eventual morosidade ou atraso na expedição da Carta/Auto de Arrematação e na determinação de retirada de eventuais ônus que recaiam sobre o bem, visto que tais atribuições são de competência exclusiva do Poder Judiciário. Caberá ao arrematante diligenciar para que sejam efetivadas as medidas necessárias.

21ª) Por ordem expressa deste Juízo e por força de lei, caso o devedor não seja encontrado ou localizado pelo Senhor Oficial de Justiça, fica, pelo presente edital, devidamente intimado do leilão e de todos os ônus e consequências que lhe serão impostos em decorrência da alienação do bem.

22ª) Ficam igualmente intimados do leilão (para a 1ª e 2ª data, se houver) as partes envolvidas no processo, os coproprietários (se houver), seus cônjuges (se casados forem), os credores hipotecários ou fiduciários e quaisquer outros credores que possuam penhoras averbadas sobre o imóvel, inclusive aqueles que estiverem em local incerto e não sabido, por meio desta publicação editalícia.

23ª) Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidade expressamente previstos em lei, serão aceitas desistências dos arrematantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas e condições estabelecidas neste Edital para que se eximam das obrigações geradas pela arrematação, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do artigo 358 do Código Penal Brasileiro, que assim dispõe: "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 **30/06/2025**.

ADRIANA CALADO PAULINO Juíza de Direito 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Machado