

**TJMG-VARA DA FAZENDA PÚBLICA E AUTARQUIAS ESTADUAIS DA
COMARCA DE JUIZ DE FORA/MG**

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Pelo presente, faz ciência aos interessados, que será levada a **PRAÇA/LEILÃO**, na modalidade **on-line/eletrônico**, o bem penhorado do executado, nas seguintes condições:

PROCESSO Nº: 0188715-84.1996.8.13.0145.

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154).

EXEQUENTE: ESTADO DE MINAS GERAIS.

EXECUTADO(A): SERVE SERVIÇOS ESPECIAIS LTDA-ME, FERNANDO MENDES DE MACEDO.

PRIMEIRA PRAÇA/LEILÃO: Iniciando dia 23 de Setembro de 2026 às 14:00 horas e finalizando no dia 30 de Setembro de 2026 às 14:00 horas, (horário de Brasília-DF), para pagamento **à vista ou parcelado**, por preço igual ou superior da avaliação atualizada **R\$ 42.697.748,40 (quarenta e dois milhões seiscentos e noventa e sete mil setecentos e quarenta e oito reais e quarenta centavos)**.

SEGUNDA PRAÇA/LEILÃO/ENCERRAMENTO: Iniciando dia 30 de Setembro de 2026 às 14:10 horas e finalizando dia 22 de Outubro de 2026 às 14:00 horas, (horário de Brasília-DF), para pagamento **à vista ou parcelado**. Não será aceito lance que ofereça preço vil. Será aceito lance igual ou superior a 60% da avaliação, **R\$ 25.618.649,04 (vinte e cinco milhões seiscentos e dezoito mil e seiscentos e quarenta e nove reais e quatro centavos)**.

LOCAL: EXCLUSIVAMENTE ONLINE/ELETRÔNICO pelo *Site* www.rafaelleiloeiro.com.br, para efetuar lances o proponente deve-se cadastrar previamente. Dúvidas poderão ser sanadas em contato direto com o Leiloeiro 34-99116-3933/rafaelleiloeiro@gmail.com.

BEM IMÓVEL: Área de terreno com cerca de 100.000m², localizada no Distrito Industrial I de Juiz de Fora-MG, localizado na altura do km 777 da BR 040 do mesmo lado e entre a Concessionária Volvo e o acesso da BR 267 para Igrejinha, tendo como referência a ponte sobre o Ribeirão Três Pontes, sob a qual também se encontra o ramal ferroviário RFFSA e estrada vicinal de acesso ao Bairro Benfica, e estando também em frente a Cia do Cimento Barroso, terreno este em polígono irregular, tendo aproximadamente 200m de frente para a BR 040 em área plana abaixo do nível da referida rodovia tendo vegetação rasteira, situado na interseção das faixas de domínio do ramal ferroviário da RFFSA Juiz de fora, com faixa da BR 040, lado direito sentido Rio de Janeiro, na altura km 777 + 912 metros e estaca 477 + 13,93 metros existentes, com medidas e confrontações de acordo com a **matrícula nº 34.919** do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora-MG.

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: **R\$ 42.697.748,40 (quarenta e dois milhões seiscentos e noventa e sete mil setecentos e quarenta e oito reais e quarenta centavos)** em 29/05/2026. Se necessário, a avaliação será atualizada conforme tabela do TJMG.

ÔNUS: Nos termos da matrícula do imóvel nº 34.919 do CRI 3º Ofício de Juiz de Fora, há apontamentos de penhoras e indisponibilidades nos seguintes registros, (R-2, R-3, R-4, R-10, R-13, R-19, R-25, R-37, R-39, R-43, R-44, R-46, R-70, R-73, R-74, R-75, R-78, R-82, R-93, AV-94, R-95 e R-96). Com relação ademais débitos, como, por exemplo, IPTU, foram localizados até a expedição deste edital débitos de IPTU referente ao ano de 2026 no importe

de R\$ 26.521,02 em 02/06/2026, no entanto, pode haver atualização de demais débitos até a data de encerramento do leilão.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: À vista do valor do lance, o arrematante, em até 24hrs da arrematação, deverá efetuar, mediante depósito judicial, o pagamento da integralidade do valor do lance. **Parcelado:** Caso haja interesse em adquirir o bem penhorado em prestações, o arrematante deverá apresentar, por escrito, até o início do primeiro leilão proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação atualizada, até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, no presente caso, preço mínimo de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada. A proposta deverá conter, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento (25%) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Em caso de arremate o leiloeiro emitirá a guia judicial e encaminhará ao arrematante para pagamento.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Não se incluindo no valor do lance. Pagamento à vista. Havendo arrematação, a comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação ainda que o próprio credor, a ser custeada pelo arrematante, assim como de 5% do valor da proposta para aquisição em parcelas, devida pelo proponente.

CONDIÇÕES GERAIS: Se não houver expediente forense nas datas designadas, o leilão realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente. Quem pretender arrematar dito bem deverá cadastrar-se previamente na plataforma do leiloeiro www.rafaelleiloeiro.com.br, com antecedência mínima de 72 horas. No dia e hora mencionados, confirmarem os lances e recolher a quantia respectiva na data designada para a realização do leilão, para fins de lavratura do termo próprio. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos para eventual regularização do bem arrematado. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos da arrematação e transferência do bem junto aos órgãos competentes, inclusive arcar com todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados ao preço da arrematação. **INTIMAÇÃO:** Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) Executado(s) ou através de seu Advogado, a Fazenda Pública, Credores Hipotecários, Coproprietário, os Usufrutuários, o Credor Pignoratício, Anticrético, Fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, suprindo a exigência conforme Art.889 do NCPC. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidos no §1º do art. 903 do NCPC será de 10 (dez) dia após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, §2º do Código de Processo Civil). 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 de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais.

Juiz de Fora/MG, 02 de Junho de 2026.

MARCELO CAVALCANTI PIRAGIBE MAGALHÃES
JUÍZ DE DIREITO