

TJMG – VARA ÚNICA DA COMARCA DE TIROS/MG

Avenida José Ferreira Capetinga, 152, Fórum Dr. Edison de Moraes, Tiros/MG - CEP: 38880-000

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Pelo presente, faz ciência aos interessados e intimam as partes, que será levada a PRAÇA/LEILÃO, na modalidade on-line/eletrônico, o bem imóvel penhorado nas seguintes condições:

PROCESSO Nº: 5000312-47.2025.8.13.0689

CLASSE: [CÍVEL] CARTA PRECATÓRIA CÍVEL (261)

PROCESSO REFERÊNCIA Nº: 3000611-26.2013.8.26.0072

EXEQUENTE: COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS CPF: 54.037.916/0001-45

EXECUTADOS: ARIIVALDO MARTINS DA SILVA CPF: 467.179.276-15 e outros

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL: Rafael Araújo Gomes, JUCEMG Nº 941/2013, contato direto 34-99116-3933, e-mail rafaelleiloeiro@gmail.com.

LOCAL DO LEILÃO: Somente Online pelo Site www.rafaelleiloeiro.com.br, para efetuar lances o proponente deverá se cadastrar previamente (antes da data do leilão), acessando a plataforma, preenchendo o formulário e anexando documentos conforme cadastro.

BEM IMÓVEL: Registrado junto ao CRI da Comarca de Tiros. no Livro 2-1, matrícula 6.727, cuja descrição é a seguinte, “Fazenda Santa Marta”. Uma parte de terras, sem benfeitorias, situada na Fazenda Santa Marta, neste distrito e município de Tiros-MG, com área de 188.01.16 hás (cento e oitenta e oito hectares, um are e dezesseis centiares), em duas glebas. Primeira gleba: com a área de 80.85.00 hás de campo, dividida, confrontando com Hélio Vilas Boas, Margarida Guilherme Barbosa, Antônio Tarcísio e com quem mais de direito. Segunda gleba: com a área de 107.16.16 hás de campos, em comum com mais sócios e herdeiros, confrontando com Noé Nunes de Lima, Hélio Pimenta de Lima, Antônio Tarcísio e com quem mais de direito. Havido pelas transcrições de nº 1.567 e 5.198. Características Visuais: Fazenda localizada à 55 km da cidade de Tiros, de difícil acesso. Não possui benfeitorias, composta por pastagens naturais de campos, cerrado ralo, mato seco e capoeira nas grotas. Não possui energia elétrica, cercado por tapumes naturais e com o Ribeirão Santa Marta. Terreno em parte montanhoso, com outras partes onduladas. apresentando solo de baixa produtividade, com características para reserva legal. 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.

AVALIAÇÃO: Em 07/07/2025, **R\$ 376.023,20** (trezentos e setenta e seis mil vinte e três reais e vinte centavos). Se necessário, o valor será atualizado conforme índices do CJMG na data de arrematação.

PRIMEIRA PRAÇA/LEILÃO: Dia 09 de Outubro de 2025 às 15:00 horas, (horário de Brasília-DF), para pagamento à vista ou parcelado, por valor não inferior ao da avaliação. Avaliado em **R\$ 376.023,20** (trezentos e setenta e seis mil vinte e três reais e vinte centavos).

SEGUNDA PRAÇA/LEILÃO: Dia 16 de Outubro de 2025 às 15:00 horas, (horário de Brasília-DF), para pagamento à vista ou parcelado, por 50% da avaliação atualizada, o valor de **R\$ 188.011,60** (cento e oitenta e oito mil onze reais e sessenta centavos), ou por 80% da avaliação caso trate-se de imóvel de incapaz.

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.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: À vista do valor do lance. O arrematante, em até 24hrs da arrematação, deverá efetuar mediante depósito judicial ou por meio eletrônico, o pagamento da integralidade do valor do lance. Parcelado Art.895 CPC; caso haja interesse em adquirir o bem penhorado em prestações, o arrematante deverá apresentar, por escrito (enviar para o e-mail rafaelleiloeiro@gmail.com), até o início do primeiro leilão proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, e até o início do segundo leilão por valor não inferior a 50% da avaliação, ou por 80% da avaliação caso trate-se de imóvel de incapaz. 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, o índice de correção, garantido por caução idônea quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem quando se tratar de imóveis. Se necessário, será atualizada à avaliação no ato da arrematação conforme índices do CJMG.

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 novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos.

ÔNUS: Com relação a débitos municipais, não foram encontrados em pesquisa no portal da Prefeitura de Tiros-MG, no entanto, poderá haver atualização até a data de encerramento do leilão, mesmo que após o arremate. Há averbações de penhora na matrícula do imóvel nº 6.727, Av-7/6.727 Penhora expedida pela 2ª Vara TJSP Comarca de Bebedouro-SP processo nº 3000611-26.2013.8.26.0072, Av-8/6.727 e Av-9/6.727 Penhora expedida pela 9ª Vara Cível Comarca de Uberlândia-MG processo 702.150.085.232, Av-10/6.727 Penhora expedida pela 1ª Vara Cível da Comarca de Araxá-MG processo nº 0040.13.001714-4, Av-11 Penhora expedida pela Vara única da Comarca de Tiros-MG processo nº 0689.16.000690-4, Av-12/6.727 Penhora expedida pela 3ª Vara da Comarca de Bebedouro-SP processo nº 3000610-41.2013.8.26.0072. 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 os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Havendo arrematação, a comissão devida será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, a ser custeada pelo arrematante. Ficam intimadas as partes de que, havendo acordo após as providências tomadas pelo leiloeiro oficial nomeado pelo juízo, a ele será devida a taxa de leilão de 2% (dois por cento) sobre o valor de avaliação do bem, a ser custeado pela parte que der causa.

CONDIÇÕES GERAIS: Se não houver expediente forense nas datas designadas, o leilão realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente. Quem pretender arrematar ditos bens deverá cadastrar-se previamente na plataforma do leiloeiro www.rafaelleiloeiro.com.br, com antecedência mínima de 24 horas do dia e da hora mencionadas, confirmarem os lances e recolher a quantia respectiva ao arremate no prazo estabelecido em edital, 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. Art. 130 CTN; “Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço”.

INTIMAÇÃO: Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) Executado(s) e seu(s) cônjuge(s) se casado(s) for (em) ou através de seus procuradores, representantes, advogados, 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. 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 CPC será de 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação; CPC Art. 903 § 6º Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem. 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 Tiros, Estado de Minas Gerais.

Tiros-MG, 03 de Setembro de 2025.

MILLER FREIRE DE CARVALHO
JUIZ DE DIREITO