

TJMG - VARA ÚNICA DA COMARCA DE LAJINHA-MG.

Rua Dr. Sidney Hubner França Camargo, 104, Lajinha - MG - CEP: 36980-000

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: 0093416-77.2007.8.13.0377

CLASSE:[CÍVEL] EXECUÇÃO FISCAL (1116)

ASSUNTO:[Multas e demais Sanções]

AUTOR: ESTADO DE MINAS GERAIS CPF: 18.715.615/0001-60

RÉU: ANTÔNIO TEIXEIRA MARTINS CPF: 261.085.506-00

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 deve se cadastrar previamente com pelo menos 48hrs antes do encerramento agendado abaixo, acessando a plataforma citada acima, clicar no botão cadastro no canto superior direito da tela, preencher todos os dados solicitados preenchendo o formulário e anexando documentos conforme cadastro.

Bem objeto do leilão: UMA ÁREA DE TERRENO RURAL MEDINDO 08.34.90ha (oito hectares trinta e quatro ares e noventa centiares) DE TERRAS, NO LUGAR DENOMINADO CÓRREGO DAS FLORES, ZONA RURAL DE DURANDÉ-MG REGISTRADO NO CRI DA COMARCA DE MANHUMIRIM-MG, SOB Nº R-1-3.203, LIVRO 2, REGISTRO GERAL 895, FEITO EM 04/02/1986 EM NOME DE ANTÔNIO TEIXEIRA MARTINS. Terras em região onde a principal fonte de renda e trabalho gira em torno do cultivo de café. 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. REGISTRO CAR Nº MG-3123528-7981DE68D2F64C0CA5D733BD3765A7E4, conforme AV-28 da matrícula nº 3.203.

Avaliação: Em 13/12/2023, **R\$ 483.000,00** (quatrocentos e oitenta e três mil reais). Se necessário, o valor será atualizado conforme índices do ICGJ/TJMG na data de arrematação.

Avaliação atualizada pelo Índice da Corregedoria Geral de Justiça-TJMG, em 24 de fevereiro de 2026 no valor de R\$ 530.706,83 (quinhentos e trinta mil setecentos e seis reais e oitenta e três centavos).

Abertura para lances, dia 15 de Abril de 2026 às 15:00 horas (horário de Brasília-DF).

Encerramento de lances com disparo de contagem regressiva de 03 minutos, dia 22 de Abril de 2026 às 15:00 horas (horário de Brasília-DF).

Orientação Importante: Na data de encerramento, pontualmente às 15:00 horas, será disparado a contagem regressiva de três (03) minutos com o valor de lance alcançado por eventual disputa que possa ter ocorrido entre a data de abertura e encerramento, ou pelo mínimo pré estabelecido em edital (avaliação atualizada), momento em que interessados em ofertar lances poderão realizar disputa, a cada lance recebido o cronometro renova o tempo em 03 minutos, a disputa se encerra quando o cronometro zerar com o maior lance que tiver sido obtido.

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 através de guia emitida pelo leiloeiro, o pagamento da integralidade do valor do lance, ou em até 15 dias, mediante caução idônea de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor do arremate em até 24hrs e o saldo de 75% em 15 dias, pagos através de guia judicial emitida pelo leiloeiro em nome do arrematante. Se necessário, será atualizada à avaliação no ato da arrematação conforme índices do ICGJ/TJMG.

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, em caso de adjudicação ou remição, a comissão será de 2% sobre o valor da avaliação, a ser suportado pelo exequente ou executado (ou terceiro), respectivamente (art. 880, §1º do CPC/15).

Atraso No Pagamento Da Parcela Se Optar Pelo Pagamento Em 15 Dias: No caso de atraso ou não pagamento, 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 até a elaboração do edital, no entanto, poderá haver atualização até a data de encerramento do leilão. Há apontamentos na matrícula do imóvel nº 3.203 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manhumirim/MG; **R-3-3.203 (30/07/2009)** – Penhora determinada nos autos do processo nº 0395.09.024754-9, em trâmite na Vara Única da Comarca de Lajinha/MG, movido pelo Estado de Minas Gerais em face de Antônio Teixeira Martins, recaindo sobre a gleba de 08,34,90 hectares objeto deste leilão. Não constam outras averbações de penhora ou gravames judiciais na matrícula além da acima mencionada. Débitos pendentes que recaiam sobre o bem decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o Parágrafo Único do Artigo 130 do Código Tributário Nacional, ficam sub-rogados no preço da arrematação. Conforme o Art. 908 § 1º, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. O imóvel será alienado no estado em que se encontra, com todas as penhoras e restrições registradas na matrícula, inclusive indisponibilidade, cabendo ao arrematante adotar as medidas judiciais cabíveis para a baixa das constrições, nos termos da legislação vigente e da ordem de preferência legal.

Da Responsabilidade Ambiental, Assunção de Risco e Renúncia a Alegações Futuras: Nos termos da jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça (Tema Repetitivo nº 1.204, REsp 1.962.089 e REsp 1.953.359), as obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*, caráter objetivo e solidário, transmitindo-se ao adquirente ou possuidor do imóvel, nos termos do art. 2º, §2º, da Lei nº 12.651/2012 e do art. 14, §1º, da Lei nº 6.938/1981. Assim, eventual passivo ambiental incidente sobre o bem, ainda que decorrente de fatos anteriores à arrematação, poderá ser exigido do atual proprietário ou possuidor, independentemente de culpa e ainda que não tenha sido o causador direto do dano.

O arrematante declara-se plenamente ciente de que o imóvel é alienado e arrematado no estado em que se encontra, com todas as suas características, ônus, restrições, limitações administrativas e eventuais passivos ambientais, aparentes ou não, assumindo integral responsabilidade pela regularização ambiental do bem, inclusive quanto à recomposição de áreas degradadas, recuperação de Áreas de Preservação Permanente (APP), regularização de Reserva Legal, inscrição ou

retificação no Cadastro Ambiental Rural (CAR), adesão a Programa de Regularização Ambiental (PRA), cumprimento de autos de infração, embargos, termos de ajustamento de conduta, compensações ambientais, obtenção de licenças e demais providências exigidas pelos órgãos competentes.

O arrematante reconhece expressamente que as obrigações ambientais constituem limites internos do direito de propriedade e posse, assumindo os riscos inerentes à aquisição judicial, renunciando, de forma irretratável e irrevogável, à alegação futura de vício redibitório, evicção ou qualquer pretensão indenizatória fundada em passivo ambiental, oculto ou superveniente, ressalvado exclusivamente o eventual direito de regresso contra terceiros responsáveis, mediante comprovação de nexo causal, não se afastando, em qualquer hipótese, sua responsabilidade perante o Poder Público e terceiros.

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 mencionados, 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 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.

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 Lajinha, Estado de Minas Gerais.

Lajinha-MG, 27 de Fevereiro de 2026.

ALLAN MARTINS RIBEIRO
JUÍZ DE DIREITO