

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS - TJMG
3ª Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Belo Horizonte
Avenida Raja Gabaglia, 1753, Andar 11 Sala: T1 - Bairro: Luxemburgo - CEP: 30809-900

EDITAL DE LEILÃO/PRAÇA E INTIMAÇÃO

Pelo presente, faz ciência aos interessados, que será levada a **PRAÇA/LEILÃO**, na modalidade **on-line/eletrônico**, para alienação e arrematação do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos da ação abaixo relacionada nas seguintes condições:

PROCESSO Nº: 3060912-61.2004.8.13.0024

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154) **ASSUNTO:**
Cédula de Crédito Bancário

EXEQUENTE (S): BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS S.A. -
BDMG CNPJ: 38.486.817/0001-94

EXECUTADO (S): WALTER FOSTER DE OLIVEIRA CPF: 234.354.886-20

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 (antes da data do leilão), acessando a plataforma, preenchendo o formulário e anexando documentos conforme cadastro.

PRIMEIRA PRAÇA/LEILÃO: Dia 26/06/2026, às 15:00 horas (horário de Brasília-DF), para pagamento **à vista ou parcelado**, por preço igual ou superior a 50% da avaliação atualizada (Evento 235). Parcelado pelo valor igual ou superior ao da avaliação atualizada. Não havendo arrematação prosseguirá para segunda praça/leilão. Valor inicial em primeiro leilão **R\$ 1.121.227,09 (um milhão cento e vinte e um mil, duzentos e vinte e sete reais e nove centavos)**.

SEGUNDA PRAÇA/LEILÃO/ENCERRAMENTO: Dia 02/07/2026 às **15:00 horas** (horário de Brasília-DF), para pagamento **à vista ou parcelado**, não será aceito lance que ofereça preço vil. Será aceito lance a quem maior lance oferecer, desde que não seja inferior a **50% da última avaliação atualizada**, sendo que a atualização, em qualquer caso, deverá ocorrer pela tabela do TJMG. Valor inicial em segundo leilão **R\$ 560.613,54 (quinhentos e sessenta mil seiscentos e treze reais e cinquenta e quatro centavos)**.

BEM IMÓVEL: Conforme extraído da Matrícula nº 7.867 do CRI da Comarca de Manga/MG; “01 (um) imóvel rural localizado na Gleba C2, Setor SE V, Lote: 276P, Município: Matias Cardoso/MG, com área de 21,86,6 ha (vinte e um hectares, oitenta e seis ares e seis centiares); com as seguintes benfeitorias: 01 (uma) casa contendo 02 (dois) quartos, 01 (um) banheiro, 01 (uma sala) e 01 (uma) cozinha; 01 (uma) casa, contendo 01 (uma) sala conjugada com cozinha, 02 (dois) quartos, 01 (um) banheiro, 01 (uma) área externa; aproximadamente 09 ha (nove hectares) com plantio de laranja com cerca de 03 (três) anos e 12 ha (hectares) com plantio de mamão; registrado no Livro 2-RG, sob a matrícula nº 7.867, do CRI de Manga, de propriedade do Sr. Walter Foster de Oliveira.

AVALIAÇÃO EM 13/11/2025 (Evento 235), no valor de R\$ 1.098.000,00 (um milhão e noventa e oito mil reais).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA EM 11/05/2026 no valor de R\$ 1.121.227,09 (um milhão cento e vinte e um mil, duzentos e vinte e sete reais e nove centavos).

ÔNUS: Nos termos da matrícula do imóvel nº 7.867 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Manga/MG, consta averbações sob os registros AV-5, AV-6 e AV-7 de garantia hipotecária onde o CREDOR é o Exequente desta ação BDMG. Com relação a demais débitos, como, por exemplo, IPTU/DEPARTAMENTO DE AGUA E ESGOTO e outros impostos municipais, estaduais e federais, até o presente momento não foram localizados, no entanto, poderá haver atualização até a data de encerramento do leilão.

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/adjudicação/remição/transação entre as partes 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.

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 ao 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. 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.

CONDIÇÕES GERAIS: Se não houver expediente forense nas datas designadas, o leilão realizarse-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 das horas 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 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”. 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 averbações e registros na matrícula cabendo ao arrematante adotar as medidas judiciais cabíveis para a baixa das constrições, nos termos da legislação vigente e da ordem de preferência legal.

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 Belo Horizonte Estado de Minas Gerais.

Belo Horizonte/MG, 11 de Maio de 2026.

ROSIMERE DAS GRAÇAS DO COUTO
JUÍZA DE DIREITO