

EDITAL DE LEILÃO DE 1 E 2 LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Vara Única da Comarca de Coração de Jesus - MG

PROCESSO NÚMERO: 5000123-78.2020.8.13.0775

EXEQUENTE: BANCO DO BRASIL S/A

EXECUTADO: EXUPERIO DE MAGALHAES E FREITAS; CANDIDA SOARES DE MAGALHAES.

LEILÃO NO MODO ELETRÔNICO, LEILOEIRA SANDRA DE FÁTIMA SANTOS, JUCEMG

1061, Leiloeira Pública Oficial, nomeada pelo M.M. Juiz desta Comarca, faz ciência aos interessados e, principalmente, aos executados/devedores, que no processo indicado venderá os bens discriminados, pelo maior lance, em LEILÃO PÚBLICO a ser realizado por meio eletrônico (online) através da plataforma www.sandrasantosleiloes.com.br.

1º LEILÃO: início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia 11/02/2026 às 10:00 horas.

2º LEILÃO: no dia 11/02/2026 às 10:20 horas inicia o fechamento do 2º leilão.

LANCE MÍNIMO: No 1º leilão será aceito o maior lance, com valor igual ou acima da avaliação, e no 2º leilão serão aceitos lances a partir do valor mínimo determinado pelo Juiz.

Se não houver expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. O Leilão será realizado na(s) data(s) acima mencionada(s).

Não havendo arrematantes, foram marcados novos leilões para as seguintes: datas; 1º leilão 16/03/2026 10:00 e 2º leilão 16/03/2026 10:20; 1º leilão 16/04/2026 10:00 e 2º leilão 16/04/2026 10:20; 1º leilão 18/05/2025 10:00 e 2º leilão 18/05/2026 10:20; 1º leilão 18/06/2026 10:00 e 2º leilão 18/06/2026 10:20, 1º leilão 20/07/2026 10:00 e 2º leilão 20/07/2026 10:20; 1º leilão 20/08/2026 10:00 e 2º leilão 20/08/2026 10:20; 1º leilão 21/09/2026 10:00 e 2º leilão 21/09/2026 10:20, 1º leilão 21/10/2026 10:00 e 2º leilão 21/10/2026 10:20; todos os leilões serão realizados através da plataforma eletrônica www.sandrasantosleiloes.com.br.

DESCRÍÇÃO DOS BENS:

LOTE 1: 2 (dois) garrotes de raça Nelore, reprodutores, cor branca, com idades entre 05 e 06 anos.

AVALIAÇÃO (em 15 de novembro de 2025): R\$14.000,00 (quatorze mil reais).

LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO: R\$14.000,00 (quatorze mil reais).

LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO (60% da avaliação): R\$8.400,00 (oito mil e quatrocentos reais).

LOTE 2: 04 (quatro) vacas de raça Nelore, brancas, com idades entre 5 e 6 anos, paridas de bezerras, cada uma com a sua.

AVALIAÇÃO (em 15 de novembro de 2025): R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO (60% da avaliação): R\$12.000,00 (doze mil reais).

LOTE 3: 03 (três) vacas de raça Nelore, brancas, com idades entre 5 e 6 anos, paridas de bezerras, cada uma com a sua.

AVALIAÇÃO (em 15 de novembro de 2025): R\$ 15.900,00 (quinze mil e novecentos reais).

LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 15.900,00 (quinze mil e novecentos reais).

LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO (60% da avaliação): R\$9.540,00 (nove mil quinhentos e quarenta reais).

LOTE 04: 04 (quatro) vacas de raça Nelore, brancas, com idades entre 5 e 6 anos, solteiras.

AVALIAÇÃO (em 15 de novembro de 2025): R\$ 14.400,00 (catorze mil e quatrocentos reais).

LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 14.400,00 (catorze mil e quatrocentos reais).

LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO (60% da avaliação): R\$8.640,00 (oito mil seiscentos e quarenta reais).

TOTAL DA AVALIAÇÃO (em 15 de novembro de 2025): R\$64.300,00 (sessenta e quatro mil e trezentos reais).

LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO: R\$64.300,00 (sessenta e quatro mil e trezentos reais).

LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO (60% da avaliação): R\$38.580,00 (trinta e

oito mil e quinhentos e oitenta reais).

Endereço: PC. Ferreira Leal, 681, Centro, Coração de Jesus/MG.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Será sempre considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o lance mínimo, independente da forma ou condição de pagamento que o arrematante venha a optar.

a) À VISTA: Que o pagamento da arrematação ocorra em 24 horas, por depósito judicial, ou no prazo de 15 dias úteis, sendo, nesta última hipótese, necessário o recolhimento em 24 horas em depósito judicial, do equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do preço ofertado, como caução, e os restantes 75% (setenta e cinco por cento) do preço lançado, pagos até o final do prazo de 15 (quinze) dias úteis mediante recolhimento em depósito judicial; que, havendo opção do arrematante para o pagamento do preço no prazo de 15 (quinze) dias úteis, uma vez não recolhido o restante de 75% (setenta e cinco por cento) do preço, no prazo concedido, será perdido o valor da caução em favor do exequente, conforme disposto no art. 897 do CPC/2015.

Na hipótese de inadimplemento, o exequente poderá optar pela resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido. Caso seja pleiteada a resolução da arrematação, o arrematante, sem prejuízo das demais sanções previstas na lei e ou neste edital, assim como sem prejuízo da apuração das eventuais perdas e danos, perderá o sinal de negócio já pago. Caso seja pleiteada a execução incidirá sobre o montante devido a multa prevista no art. 895 § 4º da Lei 13.105/2015, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos, é de responsabilidade do arrematante a emissão da guia de pagamento no site do TJMG, bem como a correção do valor.

LANCES PELA INTERNET: Os interessados em participar do leilão/práça poderão dar lances pela internet, por intermédio do site www.sandrasantosleilos.com.br, para tanto deverão ser observadas e cumpridas as regras indicadas no referido site, não podendo, posteriormente, sob qualquer hipótese, alegar desconhecimento.

TAXA DE LEILÃO: Em caso de arrematação, será devido à 5% do valor da arrematação e devida pelo arrematante, ainda que o próprio credor, assim como de 5% do valor da proposta para aquisição em parcelas, devida pelo proponente; que será devida a remuneração do leiloeiro (taxa de leilão) no equivalente a 2% do valor de avaliação do bem, devido pelo exequente, no caso de extinção do processo, por adjudicação tardia, por remição ou por transação entre as partes.

INFORMAÇÕES: pelo e-mail sandrafsantosleiloeira@gmail.com, pelo site www.sandrasantosleilos.com.br, celular/WhatsApp (32) 98809-5182.

DÍVIDAS: O arrematante arcará com os débitos que recaiam sob o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo art. 130, Parágrafo único do Código Tributário Nacional. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*) os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Em caso de adjudicação, arcará o adjudicante com todos os débitos do imóvel. Caberá ao interessado verificar a existência de débitos tributários e débitos de taxas condominiais, no caso dos bens imóveis, imóvel se registro de ônus no CRI.

CONDIÇÕES GERAIS: Aperfeiçoada a arrematação será expedida ata de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse. Os bens serão entregues na condição em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. A venda dos bens imóveis será sempre considerada ad corpus, sendo que eventuais medidas constantes neste edital serão meramente enunciativas. Em caso de arrematação ou adjudicação de bem móvel, fica ao encargo do arrematante a retirada e transporte do bem do local onde o mesmo se encontra. Em caso de arrematação ou adjudicação de bem imóvel, caberá ao arrematante tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do bem, caso o mesmo esteja ocupado. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos para eventual regularização do bem arrematado. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos da arrematação, inclusive para a expedição da respectiva carta de arrematação, se houver. Caberá ao arrematante tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes. Caberá ao arrematante arcar com todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. Em caso de desistência da arrematação o arrematante ficará obrigado a pagar uma multa de 20% sobre o

valor da arrematação e ainda os 05% de comissão a leiloeira, sem prejuízo de outras sanções, neste caso poderá ainda o leiloeiro, efetuar a venda ao lance subsequente, seguindo a ordem de lance.

A leiloeira, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigada a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ficam, desde já, intimadas as partes os co proprietários, os interessados e, principalmente, os executados, credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem, caso não haja licitantes poderão ocorrer novos leilões com datas já pré definidas neste edital. A leiloeira, é apenas mandatária, não se enquadrando assim, como fornecedor intermediário ou comerciante, se eximindo assim de qualquer responsabilidade no bem alienado, nos termos do CPC.

Caso o exequente e/ou executada não sejam notificados, cientificados e/ou intimados por qualquer razão, da data do leilão e, das datas pré marcadas em que poderão ser realizados novos leilões, caso não haja licitantes, valerá o presente como edital de intimação de leilão conforme Art 889§ Único Novo CPC. O Leiloeiro Público Oficial não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Coração de Jesus/MG, 01 de dezembro de 2025.

JUIZ DE DIREITO