

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

2ª Vara Cível da Comarca de Cataguases/MG

PROCESSO NÚMERO: 0347004-13.2004.8.13.0153

EXEQUENTE: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS.

EXECUTADO: LUIZ FERNANDO RIBEIRO.

LEILÃO NO MODO ELETRÔNICO: LEILOEIRA SANDRA DE FÁTIMA SANTOS, JUCEMG 1061, Leiloeira Pública Oficial, nomeada pelo MM. Juiz de Direito desta Comarca, faz ciência aos interessados e, principalmente, ao executado/devedor, que, no processo acima 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](http://www.sandrasantosleiloes.com.br).

1º LEILÃO: início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia 12/08/2026, às 10:00 horas.

2º LEILÃO: no dia 12/08/2026, às 10:20 horas, inicia-se o encerramento do 2º leilão.

LANCE MÍNIMO: No 1º leilão será aceito o maior lance, com valor igual ou superior ao da avaliação. No 2º leilão serão aceitos lances a partir do valor mínimo fixado pelo Juízo, correspondente a 60% (sessenta por cento) da avaliação, conforme decisão judicial.

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, ficam desde já designados novos leilões para as seguintes datas:

- 1º leilão: 14/09/2026, às 10:00 horas, e 2º leilão: 14/09/2026, às 10:20 horas;
- 1º leilão: 14/10/2026, às 10:00 horas, e 2º leilão: 14/10/2026, às 10:20 horas;
- 1º leilão: 13/11/2026, às 10:00 horas, e 2º leilão: 13/11/2026, às 10:20 horas;
- 1º leilão: 14/12/2026, às 10:00 horas, e 2º leilão: 14/12/2026, às 10:20 horas;
- 1º leilão: 13/01/2027, às 10:00 horas, e 2º leilão: 13/01/2027, às 10:20 horas;
- 1º leilão: 12/02/2027, às 10:00 horas, e 2º leilão: 12/02/2027, às 10:20 horas.

Todos os leilões serão realizados através da plataforma eletrônica [www.sandrasantosleiloes.com.br](http://www.sandrasantosleiloes.com.br).

### DESCRIÇÃO DOS BENS:

LOTE 01 – Uma gleba de terras denominada Área nº 03, situada no lugar denominado Fazenda São Roberto e Chopotó, Distrito e Município de Dona Euzébia/MG, matriculada sob o nº 23.848 (a conferir se houve abertura da matrícula nº 23.849 por

desmembramento), com área de 190.824,00 m<sup>2</sup>, equivalentes a 19 hectares, 08 ares e 24 centiares, ou aproximadamente 6,166 alqueires.

O imóvel inicia-se no marco A, na divisa da Área 2, às margens do Rio Chopotó, seguindo pelo referido rio até o marco B; daí segue em direção à estrada de rodagem, passando pelo marco C, demarcando parte da várzea, prosseguindo até o marco D. Do marco D segue em linha semirreta, confrontando com as Áreas 3 e 4, por aproximadamente 638,00 metros, até o marco 2A, cravado na divisa de João Dias; deste segue por aproximadamente 408,00 metros até o marco seguinte; posteriormente retorna em direção à estrada, confrontando com a Área 2 por aproximadamente 530,00 metros, passando pelo marco 2B e pelo marco 2B1, encerrando a descrição no marco A, ponto inicial, com todas as servidões de águas e estradas já existentes.

Segundo o Auto de Penhora e Avaliação, trata-se de imóvel de topografia montanhosa, formado por pastagens, sem benfeitorias e sem culturas, avaliado judicialmente em R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

**AVALIAÇÃO:** R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

**LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO:** R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

**LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO (60% da avaliação):** R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais).

**ENDEREÇO DE VISITAÇÃO:** Fazenda São Roberto e Chopotó, Zona Rural, Dona Euzébia/MG.

**ÔNUS:** Consta na matrícula averbação de indisponibilidade determinada nos autos nº 0153.09.088932-7, averbação de indisponibilidade decorrente do processo nº 0123596-59.2013.8.13.0153, promovido pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais, além de indisponibilidade registrada pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, permanecendo válidos os demais registros e averbações constantes da matrícula.

**LOTE 02** – Uma gleba de terras denominada Gleba 02 – Parte A, situada no lugar denominado Sítio Chopotó, Município de Dona Euzébia/MG, matriculada sob o nº 12.487 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cataguases/MG, com área de 29.799,00 m<sup>2</sup>, confrontando com os lotes nº 01, 03 e 06 do loteamento, bem como

com Euclides Ferreira de Souza, tudo conforme descrição constante da matrícula imobiliária.

Segundo o Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, o imóvel consiste em área de morro, sem quaisquer culturas ou benfeitorias, localizada na parte posterior da residência do executado, do outro lado do morro, tendo sido avaliado pelo Sr. Oficial de Justiça em R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

AVALIAÇÃO: R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO (60% da avaliação): R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

ENDEREÇO DE VISITAÇÃO: Sítio Chopotó, Zona Rural, Município de Dona Euzébia/MG.

ÔNUS: deverá ser pesquisado pelo arrematante.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Será considerado vencedor o licitante que oferecer o maior lance, observado o lance mínimo estabelecido neste edital, independentemente da modalidade de pagamento escolhida. Havendo propostas de igual valor, terá preferência a proposta para pagamento à vista.

a) PAGAMENTO À VISTA: Optando pelo pagamento à vista, o arrematante deverá efetuar, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão, o depósito judicial correspondente ao valor integral da arrematação, mediante guia de depósito judicial vinculada aos presentes autos.

b) PAGAMENTO PARCELADO: Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil e da decisão proferida nos autos, o interessado poderá apresentar proposta de pagamento parcelado até o início do segundo leilão. Nessa hipótese, o arrematante deverá efetuar, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão, o depósito judicial correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, quitando o saldo remanescente em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo-se a primeira parcela 30 (trinta) dias após a data da arrematação e as demais em igual periodicidade.

Independentemente da modalidade de pagamento escolhida, o arrematante deverá encaminhar ao Leiloeiro Oficial, no mesmo prazo previsto para o pagamento, o comprovante do depósito judicial, por meio do e-mail sandrafsantosleiloeira@gmail.com.

Na hipótese de inadimplemento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela vencida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º, do Código de Processo Civil.

As parcelas serão corrigidas monetariamente, desde a data da arrematação, pela Tabela de Atualização Monetária da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais. Caberá exclusivamente ao arrematante emitir as respectivas guias de depósito judicial no portal do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, providenciar os pagamentos nas datas de vencimento e juntar aos autos os respectivos comprovantes.

Caso o vencimento de qualquer parcela recaia em sábado, domingo ou feriado, o pagamento poderá ser realizado no primeiro dia útil subsequente.

Tratando-se de bem imóvel, a arrematação mediante pagamento parcelado será garantida por hipoteca judicial incidente sobre o próprio bem arrematado, nos termos do artigo 895, § 1º, do Código de Processo Civil. Em se tratando de bem móvel, o Juízo poderá condicionar a entrega do bem à quitação integral do preço.

Em caso de inadimplemento, o exequente poderá optar pela resolução da arrematação ou pela execução do saldo devedor. Optando pela execução, considerar-se-ão antecipadamente vencidas todas as parcelas vincendas, incidindo, além da multa prevista no artigo 895, § 4º, do Código de Processo Civil, custas processuais, honorários advocatícios e demais encargos legais, sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.

A proposta de pagamento à vista prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado quando apresentadas em igualdade de valor.

**LANCES PELA INTERNET:** Os interessados em participar do leilão eletrônico deverão realizar prévio cadastro no site [www.sandrasantosleiloes.com.br](http://www.sandrasantosleiloes.com.br), observando as condições de habilitação e participação nele estabelecidas. Os lances serão ofertados exclusivamente por meio da plataforma eletrônica, ficando os participantes sujeitos às regras constantes neste edital, às condições de uso do referido site e à legislação aplicável.

Ao efetuar o cadastro e participar do leilão, o interessado declara ter pleno conhecimento e aceita, de forma irrevogável e irretratável, todas as condições estabelecidas neste edital e no regulamento disponível na plataforma eletrônica, não podendo, posteriormente, alegar desconhecimento de quaisquer de suas disposições.

É de exclusiva responsabilidade do licitante acompanhar o andamento do leilão, verificar previamente as condições do bem, sua situação jurídica, registral e de conservação, bem como assegurar a disponibilidade dos equipamentos, acesso à internet e demais recursos necessários para participação no certame, não cabendo qualquer reclamação decorrente de falhas de conexão, indisponibilidade momentânea de rede, problemas técnicos do equipamento utilizado ou qualquer outra circunstância alheia ao controle da Leiloeira Oficial.

**TAXA DE LEILÃO:** Em caso de arrematação, será devida à Leiloeira Oficial comissão correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser integralmente paga pelo arrematante, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão.

Na hipótese de adjudicação, será devida comissão de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado do bem adjudicado, a ser paga pelo adjudicante.

Em caso de remição da execução, acordo entre as partes ou qualquer outra causa que impeça a alienação do bem após a realização dos atos preparatórios do leilão, será devida comissão de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado do bem, a ser paga pelo executado, nos termos do artigo 24 do Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis.

Na hipótese de arrematação realizada pelo próprio exequente, também será devida a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação.

A comissão da Leiloeira Oficial não se confunde com o valor da arrematação, não integra o preço do bem e não será devolvida em nenhuma hipótese, salvo por determinação judicial. O não pagamento da comissão implicará a adoção das medidas judiciais cabíveis para sua cobrança, sem prejuízo das demais sanções previstas neste edital e na legislação vigente.

**INFORMAÇÕES:** Esclarecimentos poderão ser obtidos pelo e-mail [sandrasantosleiloeira@gmail.com](mailto:sandrasantosleiloeira@gmail.com), pelo site [www.sandrasantosleiloes.com.br](http://www.sandrasantosleiloes.com.br) ou

pelo telefone/WhatsApp (32) 98809-5182, em dias úteis, durante o horário comercial.

**ÔNUS:** Os bens serão alienados no estado em que se encontram. As informações constantes neste edital foram extraídas dos documentos juntados aos autos, competindo ao interessado proceder à prévia e completa conferência da matrícula imobiliária atualizada, bem como de todos os ônus, gravames, averbações, indisponibilidades, servidões, restrições administrativas, ações reais ou pessoais reipersecutórias e demais informações eventualmente incidentes sobre o imóvel, diretamente perante o Cartório de Registro de Imóveis competente e demais órgãos públicos. A participação no leilão implica ciência e concordância do arrematante com as condições do bem, sendo de sua exclusiva responsabilidade a verificação da situação jurídica, registral e fiscal do imóvel, não podendo alegar desconhecimento após a arrematação.

**DÍVIDAS:** O arrematante receberá o bem no estado em que se encontra, assumindo a responsabilidade pelo pagamento de todos os débitos, despesas, encargos e obrigações que sobre ele incidam ou venham a incidir após a arrematação, ressalvadas as hipóteses previstas em lei.

Nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os débitos tributários incidentes sobre o imóvel sub-rogam-se no preço da arrematação, não sendo de responsabilidade do arrematante, salvo disposição legal ou decisão judicial em sentido diverso.

Os débitos condominiais, por possuírem natureza propter rem, sub-rogam-se no preço da arrematação, observado o entendimento consolidado dos Tribunais Superiores, ressalvada eventual determinação judicial em contrário.

Em caso de adjudicação, caberá ao adjudicante a responsabilidade pelos débitos e encargos incidentes sobre o imóvel, observadas as disposições legais aplicáveis.

Compete exclusivamente ao interessado diligenciar previamente junto aos órgãos competentes, à administração condominial, às Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal, ao Cartório de Registro de Imóveis e aos demais órgãos responsáveis, a fim de verificar a existência de débitos tributários, taxas, contribuições, despesas condominiais, restrições administrativas, gravames, averbações, ações reais ou pessoais reipersecutórias, bem como quaisquer outros ônus que possam recair sobre o bem.

A participação no leilão implica ciência e concordância do interessado quanto às condições do bem, não podendo o arrematante alegar desconhecimento da existência de débitos, ônus ou restrições que poderiam ter sido previamente apurados mediante as diligências cabíveis.

CONDIÇÕES GERAIS: Aperfeiçoada a arrematação, será lavrada a respectiva Ata de Arrematação e, após o cumprimento das determinações legais e judiciais, serão expedidos, conforme o caso, a Carta de Arrematação, o Mandado de Imissão na Posse, a Ordem de Entrega ou outro documento que se fizer necessário.

Os bens serão alienados no estado de conservação, ocupação e utilização em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia quanto à sua integridade, funcionamento, estado de conservação, regularidade documental, ambiental, urbanística ou registral, constituindo ônus exclusivo do interessado realizar prévia vistoria, bem como verificar suas características, medidas, confrontações, localização, ocupação e demais condições antes da realização do leilão.

A alienação de bens imóveis será considerada ad corpus, sendo meramente enunciativas as referências constantes deste edital quanto à área, dimensões, confrontações e demais características do imóvel, prevalecendo, para todos os efeitos, a descrição constante da matrícula imobiliária e demais documentos oficiais.

Caberá exclusivamente ao arrematante adotar todas as providências necessárias à regularização do bem, inclusive perante o Cartório de Registro de Imóveis, Prefeitura Municipal, Receita Federal, INCRA, órgãos ambientais, concessionárias de serviços públicos e quaisquer outros órgãos competentes, arcando integralmente com as despesas decorrentes.

Na hipótese de arrematação ou adjudicação de bem móvel, correrão por conta exclusiva do arrematante todas as despesas relativas à retirada, desmontagem, carregamento, transporte, guarda, transferência de propriedade, licenciamento, regularização documental e demais encargos incidentes.

Tratando-se de bem imóvel, competirá exclusivamente ao arrematante promover, às suas expensas, eventual desocupação do imóvel, regularização registral, ambiental, urbanística ou fiscal, bem como suportar todos os custos necessários à expedição da Carta de Arrematação, registro imobiliário, pagamento de ITBI, emolumentos cartorários, custas judiciais, taxas, tributos e demais despesas decorrentes da aquisição e transferência do bem.

Eventuais tributos incidentes sobre a transmissão da propriedade, inclusive ITBI, ITCMD (quando cabível), ICMS, IRPF, IRPJ, taxas, emolumentos cartorários e demais encargos decorrentes da arrematação ou adjudicação correrão exclusivamente por conta do arrematante, observadas as hipóteses de sub-rogação previstas em lei.

Em caso de desistência injustificada da arrematação ou de descumprimento das obrigações assumidas pelo arrematante, este ficará sujeito às penalidades previstas nos artigos 895, § 4º, 897, 901 e 903 do Código de Processo Civil, bem como ao pagamento de multa correspondente a 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da comissão da Leiloeira Oficial, das perdas e danos, das custas processuais e das demais sanções legais cabíveis. Nessa hipótese, poderá a Leiloeira Oficial submeter o bem ao licitante subsequente, observada a ordem dos lances, ou designar nova hasta pública, conforme determinação judicial.

A Leiloeira Oficial fica dispensada da leitura integral deste edital no ato do leilão, presumindo-se que seu conteúdo é de pleno conhecimento de todos os interessados, os quais, ao efetuarem cadastro e ofertarem lances, declaram ciência e integral concordância com todas as suas cláusulas e condições.

Ficam, desde já, intimados do presente edital o executado, o exequente, os coproprietários, os credores hipotecários, fiduciários, usufrutuários, titulares de penhora, arresto, indisponibilidade ou qualquer outro direito real registrado, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, quando exigido por lei, caso não tenham sido intimados por outro meio legal.

Na ausência de licitantes, poderão ser realizados os leilões subsequentes nas datas previamente designadas neste edital, independentemente de nova intimação das partes.

A Leiloeira Oficial atua exclusivamente como auxiliar da Justiça e mandatária do Juízo, não se equiparando à condição de fornecedor, comerciante, intermediária ou proprietária dos bens alienados, razão pela qual não responde pela origem, estado de conservação, funcionamento, evicção, vícios aparentes ou ocultos, regularidade documental ou qualquer outra condição dos bens levados a leilão, respondendo apenas pelos atos inerentes à condução do certame, na forma da legislação vigente.

Cataguases/MG, 23 de junho de 2026.

JUIZ(A) DE DIREITO