

**EDITAL DE LEILÃO.** PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS. **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POUSO ALEGRE/MG. NÚMERO DO PROCESSO:** 5009122-86.2023.8.13.0525. **EXEQUENTE:** AGRO SHOP LTDA. **EXECUTADO:** FRANCISCO FERRAZ PEREIRA. O leilão eletrônico será realizado no site [www.saraivaleiloes.com.br](http://www.saraivaleiloes.com.br). O presente Edital de Leilão e demais informações estão disponíveis no site ou pelo telefone (31) 3207-3900.

**1º LEILÃO:** início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia **20/01/2025 a partir das 14:00 horas**. Se não for arrematado no período do 1ª leilão, imediatamente inicia-se o período do 2ª leilão.

**2º LEILÃO:** no dia **03/02/2025 às 14:00 horas** inicia o fechamento do 2º leilão, e os bens que não receberem ofertas, ficarão disponíveis para repasse e recebimento de lances.

**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 de 60% da avaliação do bem.

**FORMA DE PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:** o leilão será aberto para pagamento à vista ou parcelado com sinal de no mínimo 25% e o restante em até 30 parcelas. Caso no intercurso do leilão seja recebida oferta para pagamento à vista, esta prevalecerá (art. 895, § 7º, do CPC) e o sistema não receberá mais oferta parcelada. O pagamento à vista ou o sinal do pagamento parcelado, deverão ser realizados, através de depósito judicial, **impreterivelmente no primeiro dia útil subsequente ao leilão, independente da data de vencimento que constar na guia judicial**. O comprovante deverá ser enviado para a Leiloeira no e-mail [financeiro@saraivaleiloes.com.br](mailto:financeiro@saraivaleiloes.com.br) na mesma data, até às 15 horas.

**DESCRIÇÃO DOS BENS:** 1) Sorte de terras rural, localizada no lugar denominado "Jardim", município de Jesuânia - MG, com área de 14,20ha, de nome Sítio do Jatobá, tendo apenas mata nativa e montanha rochosa; dentro das seguintes divisas: Começa no canto da cerca de divisas dos quinhões, segue dividindo com Eurico Vilela Carneiro, até a serra; vira à direita, dividindo com João Evangelista Ribeiro; vira novamente à direita, em divisas com Adolfo Ferraz Pereira, até encontrar a estrada, por esta, até o terreiro, atravessando, este, mais ou menos pela metade, continua pela estrada que divide os dois quinhões, desce, até a água; daí, vira à esquerda, até encontrar a cerca de divisas dos quinhões, subindo por esta até encontrar o canto de divisas de Geraldo Junqueira Pires, ponto onde teve início e fim esta demarcação; fica este quinhão ou proprietários com direito de passagem através do quinhão de Geraldo Junqueira Pires para atingir sua propriedade. **MATRÍCULA:** 6.699 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lambari/MG.

**AValiação:** R\$ 100.000,00 (cem mil reais)

**ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 30/10/2024:** Hipoteca em favor do Banco Bamerindus do Brasil S/A (R-6, R-7). O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia 30/10/2024.

2) Sorte de terras rural, localizada no município de Jesuânia - MG, no lugar denominado Fazenda Santa Júlia, com área de 70,00ha, e as seguintes benfeitorias: pés de café em produção; casa com 02 pavimentos, 05 quartos, 02 salas, copa, cozinha e 02 banheiros; 02 casas de colonos; compreendido entre as seguintes divisas: começa na beira da estrada Jesuânia-Sertãozinho, junto às divisas da condômina Denize Ferraz Pereira Junqueira e s/marido, no canto da cerca de arame; daí, seguindo em divisas com esta condômina, por cerca de arame, vai até encontrar o café do "cocho", de Francisco Dias Pereira, daí vira à direita, e segue por cerca de arame em divisas com este, Francisco Dias Pereira, daí, vira à direita, e segue por cerca de arame em divisas com este, Francisco Dias Pereira, continua à direita, em divisas com o mesmo Francisco Dias Pereira, contornando o café do cocho, vai até encontrar o candeial, onde encontra as divisas de Hélio Noronha herdeiros de Murilo dos Reis, daí, vira à direita, seguindo em divisas com sucessores de Murilo dos Reis, vai até encontrar as divisas de Roberto Dias de Castro; daí, descendo por cerca de arame, em águas vertentes, vai até encontrar as divisas de sucessores de José Pereira de Faria e Hélio Fernandes Pereira, seguindo em divisas com esta vai até o bambual, onde encontra as divisas de Francisco Dias Pereira.. **MATRÍCULA:** 7.505 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lambari/MG.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais)

**ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 30/10/2024:** Hipoteca em favor do Banco Bamerindus do Brasil S/A (R-4, R-5); Existência da ação de execução referente aos processos 3.896/98 (Av-7), 0390.18.005778-3 (Av-14); Penhora referente aos processos 0141.07.002001-3 (R-8, R-10), 0378.02.003014-4 (R-11), 0141.08.003880-7 (R-12), 0002438-62.2011.8.13.0620 (R-15), 0057791-54.2018.8.13.0390 (R-23); Bens dados em penhor censual de 1º grau em favor de Cooperativa Agroindustrial de Varginha Ltda (Av-16, Av-19, Av-20, Av-24); Cédula de produto rural com liquidação financeira em favor de Grão de Ouro Agronegócios S.A (Av-22). O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia 30/10/2024.

**OBSERVAÇÃO:**

Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o parágrafo único do artigo 130 do CTN.

**CONDIÇÕES DO LEILÃO:** Por ordem da M.M Juíza, Dra. Juliana Mendes Pedrosa, o presente leilão será regido pelo Decreto Lei 21.981/32, Código Penal, CPC, Portaria Conjunta nº 772/PR/2018 e CTN nas seguintes condições:

1º) O Leilão será realizado pela Leiloeira Angela Saraiva Portes Souza, Matrícula 441 – JUCEMG, a quem caberá 5% de comissão. A Leiloeira fica autorizada a alternar a sequência de lotes caso julgue necessário.

2º) A comissão da Leiloeira (5%) será depositada na integralidade, na data do leilão ou no dia subsequente, em conta bancária da Leiloeira, que será informada na confirmação da arrematação. O comprovante deverá ser enviado para a Leiloeira no e-mail [financeiro@saraivaleiloes.com.br](mailto:financeiro@saraivaleiloes.com.br) na mesma data, até às 15 horas.

3º) No caso de arrematação com pagamento parcelado, o sinal será depositado na forma e data indicadas acima, e as parcelas serão mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação e corrigidas de acordo com os fatores de atualização monetária do Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

4º) O pagamento das parcelas, com a devida correção será efetuado em guia de depósito judicial vinculada aos autos, retiradas no site <https://depox.tjmg.jus.br/portaltjmg/pages/guia/publica/> pelo próprio arrematante, que deverá comprovar o pagamento mensalmente com a juntada da guia devidamente quitada diretamente nos autos.

5º) No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, § 4º do CPC). O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, § 5º do CPC).

6º) A venda parcelada será garantida por hipoteca judicial gravada sobre o próprio imóvel até a quitação.

7º) No caso de inadimplemento ou desistência da arrematação por qualquer motivo, exceto os previstos em lei, o arrematante não terá direito à devolução da comissão da Leiloeira, que reterá o valor correspondente. E, na hipótese de não pagamento da comissão, a Leiloeira poderá promover a execução do valor devido nos próprios autos ou, ainda, levar o título (Auto de Arrematação) a protesto perante o Cartório competente (CPC, art. 515, V).

8º) Nos termos da PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018, art. 29, “*Não comprovado o depósito do lance e o pagamento da comissão no prazo determinado no edital, o leiloeiro público*

*comunicará o fato ao licitante com maior lance subsequente, a fim de que este possa exercer seu direito de opção. Parágrafo único. A aplicação do disposto no “caput” deste artigo não isenta o licitante inadimplente do pagamento de multa, se for o caso, a ser determinado pelo juízo, e da responsabilização civil e criminal, nos termos do art. 335 do Código Penal.”.*

**9º)** Poderá a Leiloeira inabilitar para participar de leilão, o licitante que não tenha cumprido com anteriores obrigações de pagamento e condições, em arrematação de leilão judicial.

**10º)** Para participar do leilão eletrônico, o interessado deverá se cadastrar e habilitar no site [www.saraivaleiloes.com.br](http://www.saraivaleiloes.com.br), e somente após a análise dos documentos obrigatórios e liberação do *login* poderá ofertar os lances.

**11º)** Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As alienações são feitas em caráter “*AD-CORPUS*”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Caso as benfeitorias informadas no auto de avaliação não estejam averbadas na matrícula do imóvel, caberá ao arrematante sua regularização.

**12º)** No caso de acordo ou pagamento da dívida (remição), se requerido após leilão com recebimento de lance, a Leiloeira será remunerada com o correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo Executado, na data do acordo ou remição. Na hipótese de cancelamento do leilão por motivo de pagamento da dívida ou acordo após a publicação do edital e antes do leilão, fica arbitrado os honorários de 2% sobre o valor da avaliação do bem, a ser custeado pelo Executado, a título de ressarcimento das despesas e serviços prestados que antecederam o leilão.

**13º)** Nos termos do CPC, art. 887, § 2º e PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018, art. 9º, § 2º, o presente edital será publicado no site: [www.saraivaleiloes.com.br](http://www.saraivaleiloes.com.br) .

**14º)** A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

**15º)** A Nota de Arrematação será expedida pela Leiloeira após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

**16º)** Por ordem do Juízo e por força da lei, caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados do leilão, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC.

**17º)** Após a oferta, o licitante vencedor fica obrigado ao pagamento da arrematação e da comissão da Leiloeira, e não poderá por qualquer motivo alegar desistência. Caso tenha identificado algum vício, deverá realizar os pagamentos no prazo estabelecido neste edital, e comprovar nos autos a sua alegação. Após apreciação e decisão do juiz, os valores poderão ser restituídos. A desistência sem o cumprimento da obrigação será considerada “perturbação” ao leilão.

**18º)** Nos termos do art. 358 do Código Penal, quem impedir, perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará sujeito à pena de detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

Por ordem deste Juízo, foi expedido o presente Edital em 19/11/2024.