

**EDITAL DE LEILÃO.** PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS. **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE VÁRZEA DA PALMA/MG. NÚMERO DO PROCESSO:** 0029921-94.2011.8.13.0708. **EXEQUENTE:** BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A. **EXECUTADO:** PAULO VICTOR CARDOSO. 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 **09/02/2026 a partir das 14:00 horas**. Se não for arrematado no período do 1º leilão, imediatamente inicia-se o período do 2º leilão.

**2º LEILÃO:** no dia **27/02/2026 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.

**DESCRIÇÃO DOS BENS:** 1) Fazenda Caraybas ou Olhos D'Água, situada no Município de Várzea da Palma/MG, com área de 552,8413ha, com as seguintes benfeitorias: casa sede, alojamentos e plantações; limites e confrontações descritos na matrícula. **MATRÍCULA:** 12145 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Várzea da Palma /MG.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 54.460.511,55 (cinquenta e quatro milhões, quatrocentos e sessenta mil, quinhentos e onze reais e cinquenta e cinco centavos).

**ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 09/12/2025:** Hipoteca em favor do Banco do Nordeste do Brasil (AV-2 e AV-4), Hipoteca em favor da Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Alto e Médio São Francisco (AV-8); Arrolamento de bens em favor da Delegacia da Receita Federal de Belo Horizonte (AV-3), Arrolamento de bens em favor da Delegacia da Receita Federal de Sete Lagoas (AV-7); Penhor cedular em favor do Banco do Nordeste do Brasil (AV-5 e AV-6), Penhor cedular em favor do Banco do Brasil (AV-22 e AV-23); Indisponibilidade referentes aos processos nº 0163600-22.2009.5.03.0020 (AV-11), 1005871-43.2022.4.01.3820 (AV-17), 5005950-38.2020.8.24.0040 (AV-18), 0005509-94.2010.8.24.0040 (AV-19), 5031098-39.2019.8.24.0023 (AV-20); Área de reserva legal (AV-10); Averbação premonitória referentes aos processos nº 0708.170000369-1 (AV-13), 0003683-28.2017.8.13.0708 (AV-15); Arresto referente ao processo nº 5000322-44.2019.8.13.0708 (R-14); Cédula de Produto Rural em favor de Acero Produtos Agrícolas Ltda (AV-16). O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia 09/12/2025.

2) Gleba de terras nº 03, com 740,74ha, da subdivisão da gleba nº 107, situada na Fazenda Caraíbas ou Olhos D'Água, situada no Município de Várzea da Palma/MG com os seguintes limites e confrontações: estaca 122 divisa das glebas 2 e 3 encontra-se a margem esquerda do Córrego Bebedouro com cerca que divide os projetos de reflorestamento 73 e 74, da estaca 122 e 139-0, com 1.783,43m, segue Córrego Bebedouro. Da estaca 139-0 ao marco de divisa das glebas 3 e 4 a margem esquerda do Córrego do Açude, com 122m, segue córrego do Açude; do marco de divisa das glebas 3 e 4 a margem esquerda do Córrego Açude e estaca 45-B com 3.780,00m segue picada; Da estaca 45-B a 76-B igual marco, divisa das glebas 3 e 4 à margem do Rio das Velhas com 2.820,00m, segue picada. Do marco divisas das glebas 3 e 4 a margem do Rio das Velhas por este abaixo 730,00m encontra-se o marco divisa das glebas 2 e 3; Do marco de divisa das glebas 2 e 3 á margem do Rio das Velhas a estaca 12-A com 4.140,00m, segue picada; Estaca 12-A a 122 divisa das glebas 2 e 3 onde teve início com 2.320,00m, segue picada; confrontando ao norte com gleba com nº 02; ao sul com a gleba nº 04: Agenor Evangelista e João José Machado; a leste com o Córrego Bebedouro e a oeste com o Rio das Velhas. **MATRÍCULA:** 988 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Várzea da Palma /MG.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 28.807.957,01 (vinte e oito milhões, oitocentos e sete mil, novecentos e cinquenta e sete reais e um centavo).

**ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 09/12/2025:** Hipoteca em favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A (R-3); Arrolamento de bens em favor da Delegacia da Receita Federal de Belo Horizonte (AV-4); Indisponibilidade referentes aos processos nº 0163600-22.2009.5.03.0020 (AV-9), 1005871-43.2022.4.01.3820 (AV-13), 5005950-38.2020.8.24.0040 (AV-14), 0005509-94.2010.8.24.0040 (AV-15), 5031098-39.2019.8.24.0023 (AV-16); Arresto referente ao processo nº 5000322-44.2019.8.13.0708 (R-11); Averbação premonitória referente ao processo nº 0003683-28.2017.8.13.0708 (AV-12); Penhor censual em favor do Banco do Brasil S/A (AV-17 e AV 19); Penhora referente a estes autos nº 0029921-94.2011.8.13.0708 (R-18).O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia 09/12/2025.

**FORMA DE PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:** o leilão será aberto para pagamento somente à vista conforme determinação judicial. O pagamento deverá ser realizado 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.

**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. Indirana Cabral Alves Lima, 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 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. 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).

4º) 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.*”.

5º) 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.

6º) 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.

7º) 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.

**8º)** 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.

**9º)** 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).

**10º)** A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

**11º)** A Nota de Arrematação será expedida pela Leiloeira após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

**12º)** 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.

**13º)** 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.

**14º)** 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 09/12/2025.