

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O MM. Juiz de Direito Dr. **Jose Magno Loureiro Junior**, da 1ª Vara Cível do Foro de Miguelópolis-SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos que será realizada a alienação judicial do bem imóvel abaixo descrito, sendo o leilão conduzido pelo Leiloeiro Oficial José Valero Santos Junior JUCESP nº 809, por meio do site [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), nos termos dos arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, conforme as condições deste edital:

**Processo nº 0003628-43.2002.8.26.0352 – Execução de Título Extrajudicial**

**Débitos da ação:** R\$67.379,39 as fls.542

<b>Exequente(s):</b>	<b>BANCO DO BRASIL S.A. sucessor do Banco Nossa Caixa Sa</b>
<b>Executado(s):</b>	<b>MARIA MADALENA CBM &amp; FILHOS LTDA, (CNPJ nº 69.031.037/0001-83); MARIA MADALENA CIRES BRANCO MIGUEL (CPF nº 196.273.208-89); ELIAS NAGIB BRANCO MIGUEL (CPF nº 100.195.018-62).</b>
<b>Interessado(s):</b>	<b>CRISTINA BRANCO MIGUEL, (CPF nº 196.271.258-30)</b>

### DATA E HORA:

O leilão será realizado em duas praças, sendo a primeira com início em **03/07/2026 às 14:50**, pelo valor mínimo correspondente a 100% do valor de avaliação, encerrando-se em **07/07/2026 às 14:50**. A segunda praça terá início em **07/07/2026 às 14:51**, pelo valor mínimo correspondente a 60% do valor de avaliação atualizada, encerrando-se em **27/07/2026 às 14:50**.

### LOTES

**LOTE 01** - Propriedade: do em imóvel localizado em **Avenida Álvaro da Cunha Barros, nº 747, Miguelópolis - SP.**

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme matrícula):** IMÓVEL:- **UM PRÉDIO RESIDENCIAL**, com dois pavimentos, localizado na **AVENIDA ALVARO DA CUNHA BARROS nº 747**, nesta cidade e comarca, com a área total de 220,92 m<sup>2</sup>, sendo 128,00 m<sup>2</sup> no pavimento térreo e 92,06 m<sup>2</sup> no pavimento superior e o respectivo terreno, distante 10,00 metros da esquina da rua José Jacob Daur, medindo dez (10) metros de frente, confrontando com a avenida citada; vinte (20) metros no fundo confrontando com o lote 354; quarenta (40) metros do lado esquerdo de quem da avenida citada olha o imóvel, confrontando com os lotes 021 e 043; vinte e quatro (24) metros do lado direito, confrontando com Fernando de Jesus Branco; daí à direita com dez (10) metros

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

confrontando também com Fernando de Jesus Branco; daí à esquerda com dezesseis (16) metros alcança o fundo, confrontando com a rua José Jacob Daur.

**ATUALIZAÇÕES POSTERIORES:** não há informação.

**Matrícula nº 6.735** do CRI de Miguelópolis-SP

**Contribuinte nº 188197011**

**Avaliado em R\$850.000,00** (oitocentos e cinquenta mil reais) para jul/2022, (fls.675)

**Avaliação atualizada: R\$ 990.909,48 (novecentos e noventa mil e novecentos e nove reais e quarenta e oito centavos) em 21/05/2026.**

**Ônus: Av.05** PENHORA expedida nestes autos; **R.04** PENHORA expedida pela 1º Vara Cível de Miguelópolis-SP, proc. 1.099/02.

**LOTE 02 – PARTE IDEAL DE 1/3 DA Propriedade:** do em imóvel localizado em Sítio na Fazenda Lageado, Rodovia Miguelópolis-Guaíra (Acesso Estrada Sete Lagoas), Zona Rural, Miguelópolis - SP, CEP 14530-000

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme matrícula): PARTE IDEAL DE 1/3 DO IMÓVEL:** UM SÍTIO, localizado na FAZENDA LAGEADO, neste município e Comarca, com a área de 1 (um) alqueire e meio (1/2), ou seja 3,63,00 ha, contendo como benfeitorias, uma casa sede, paiol, curral, ceva, casas de despejo e um pequeno mangueiro, dentro das seguintes divisas e confrontações: de um lado com a futura rodovia estadual que ligará Miguelópolis à Guaíra, de outro lado com a estrada Sete Lagoas, de outro lado com José Ferreira Barbosa, e no fundo com herdeiros de José Moreira de Souza.-

**ATUALIZAÇÕES POSTERIORES:** não há informação.

**Matrícula nº 6.262** do CRI de Miguelópolis-SP

**Contribuinte nº 617091016926-7**

**Avaliado em R\$ 450.000,00** (quatrocentos e cinquenta mil reais) para jul/2022, (fls.675)

**Avaliação atualizada: R\$ 524.599,14 (quinhentos e vinte e quatro mil e quinhentos e noventa e nove reais e quatorze centavos) em 21/05/2026**

**Ônus: Av.20** PENHORA expedida nos autos da Ação Monitoria, proc. 352.01.2002.003795 (1170/2002); **Av.19** PENHORA expedida nestes autos; **Av.18** PENHORA expedida pela 1º Vara Cível de Miguelópolis-SP, proc. 1092/02; **R.16** PENHORA expedida pela 1º Vara Cível de Miguelópolis-SP, proc.1095/02; **R.15** PENHORA expedida pela Vara única de Miguelópolis-SP, proc. 1179/02; **R.14** PENHORA expedida pela 1º Vara Cível de Miguelópolis-SP, proc. 1171/02; **R.13** PENHORA expedida pela 1º Vara Cível de Miguelópolis-SP, proc.1180/02; **R.12** PENHORA expedida pela 1º Vara Cível de Miguelópolis-SP, proc.1182/02; **R.11** PENHORA expedida pela 1º Vara Cível de Miguelópolis-SP, proc. 1177/02; **R.10** PENHORA expedida pela 1º Vara Cível de Miguelópolis-SP, proc.1099/02; **Av.08** PENHORA expedida pela 1º Vara Cível de Miguelópolis-SP, proc. 1097/02; **R.07** PENHORA expedida pela 1º Vara Cível de Miguelópolis-SP, proc.1169/02; **R.06** PENHORA expedida pela 1º Vara Cível de Miguelópolis-SP, proc. 1174/02.

**LOTE 03 – PARTE IDEAL DE 1/3 DA Propriedade:** do em imóvel localizado em Sítio na Fazenda Lageado, Zona Rural (Confrontando com a Estrada Pública Municipal), Miguelópolis - SP, CEP: 14530-000

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (conforme matrícula): PARTE IDEAL DE 1/3 DO IMÓVEL:** UM SÍTIO, localizado na "FAZENDA LAGEADO", deste município e comarca, com a área de oito (8) alqueires e vinte (20) litros, equivalente à 20,57,00 has, de terras, com casa sede e instalação de energia elétrica, com quintal e pomar, toda cercada de arame, dentro das seguintes divisas e confrontações: "na cabeceira com 187 metros confrontando com a estrada pública municipal; de um lado com 1.046, metros confrontando com Aluisio Cristino da Silva, de outro lado com 1154 metros, confronta com Elias Miguel, pelo fundo confronta com o Córrego Lageado, com 187 metros, com Aluisio Cristino da Silva; cadastrado no Incra sob nº 605.077.000.060-DV-1, área de 20,6, módulo fiscal 22,0, nº de módulos 0,88, f.m.p. 3,0.

**ATUALIZAÇÕES POSTERIORES:** não há informação.

**Matrícula nº 3.680** do CRI de Miguelópolis-SP

**Contribuinte nº** não há.

**Avaliado em** R\$2.635.000,00 (dois milhões e seiscentos e trinta e cinco mil reais) para jul/2022, (fls.675)

**Avaliação atualizada: R\$ 3.071.819,40 (três milhões e setenta e um mil e oitocentos e dezenove reais e quarenta centavos) em 21/05/2026**

**Ônus:** **Av.18** PENHORA expedida nos autos da Ação Monitória, proc. 352.01.2002.003795-7 (1170/2002); **Av.17** PENHORA expedida nestes autos; **Av.16** PENHORA expedida pela 1º Vara Cível de Miguelópolis-SP, proc. 1092/02; **R.15** PENHORA expedida pela Vara única de Miguelópolis-SP, proc. 1179/02; **R.14** PENHORA expedida pela 1º Vara Cível de Miguelópolis-SP, proc. 1171/02; **R.13** PENHORA expedida pela 1º Vara Cível de Miguelópolis-SP, proc.1180/02; **R.12** PENHORA expedida pela 1º Vara Cível de Miguelópolis-SP, proc.1182/02; **R.11** PENHORA expedida pela 1º Vara Cível de Miguelópolis-SP, proc. 1177/02; **Av.09** PENHORA expedida pela 1º Vara Cível de Miguelópolis-SP, proc.1099/02; **R.08** PENHORA expedida pela 1º Vara Cível de Miguelópolis-SP, proc.1169/02; **R.07** PENHORA expedida pela 1º Vara Cível de Miguelópolis-SP, proc. 1174/02.

**CONDIÇÕES DO BEM:** O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra. Eventuais divergências entre a descrição e a situação fática não autorizam cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, cabendo ao interessado a verificação prévia das condições do bem.

**CONDIÇÕES DA VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 100% do valor de avaliação em 1ª Praça ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor de avaliação atualizada em 2ª Praça. Será considerado vencedor o licitante que ofertar o maior lance.

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

Ocorrendo propostas de idêntico valor, será considerada vencedora aquela que prever o menor número de parcelas. Persistindo a igualdade de condições, será declarada vencedora a proposta recebida em primeiro lugar, nos termos dos arts. 891 e 895, §§ 1º a 8º, do CPC.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis, tendo como incremento mínimo obrigatório o montante calculado e informado no site.

**PREFERÊNCIA:** Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e co-proprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do art. 843, do CPC.

**CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO:** Os interessados devem se cadastrar gratuitamente no site e encaminhar a documentação solicitada, cuja aprovação ou eventual complementação ficará a cargo exclusivo do leiloeiro, com antecedência mínima de 48h, para efetuar o lance, que será recebido, única e exclusivamente, pelo site [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br).

**DO PAGAMENTO:** O arrematante deverá efetuar o pagamento da arrematação por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo (Art. 884, IV do CPC)

- **À vista:** no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas. Após o encerramento da praça, o arrematante receberá e-mail com instruções para o pagamento.
- **Parcelado:** Será admitido parcelamento mediante entrada de 25% e o restante em até 30 parcelas corrigidas pelo índice deste E. Tribunal.  
O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.  
O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.
- **Com créditos:** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão do leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação que deverá ser realizado pelo arrematante no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de transferência bancária ou PIX, na conta do Leiloeiro Oficial.

A comissão será devida pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo ou remição.

**DA FALTA DE PAGAMENTO:** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante. Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

**OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Caberá ao arrematante arcar com todos os custos e tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem. Correrão também por sua conta os procedimentos de regularização, baixa de gravame e imissão na posse, além de despesas com remoção, desocupação e transporte.

Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas neste edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

**DÉBITOS:** O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** e-mail [contato@valeroleiloes.com.br](mailto:contato@valeroleiloes.com.br) e telefones 3003-0321 (discagem direta) e (16) 99603-5264.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), bem como no PUBLICJUD, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. Nos termos do art. 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ, em caso de cancelamento ou suspensão do praxeamento após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Ficam, ainda, intimados pelo presente Edital os interessados relacionados nos incisos II a VIII do art. 889 do CPC (coproprietário de bem indivisível, o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, o promitente comprador, o promitente vendedor, a União, o Estado e o Município), caso não sejam encontrados para intimação da hasta designada, para as datas, horários e local acima mencionados, bem assim dos termos da Penhora e da Avaliação realizadas nos Autos.

Miguelópolis-SP, 09/03/2026

**Dr. Jose Magno Loureiro Junior**

M.M. **Juiz de Direito** da 1ª Vara Cível do Foro de Miguelópolis -SP.