

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS**  
**Fórum Gonçalves Chaves, Rua Raimundo Penalva, nº. 70, Vila Guilhermina, Montes**  
**Claros/MG, CEP: 39401-010, Telefone: (38) 3229-1357, E-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br**

**EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

Pelo presente, faz saber a todos os interessados, que será levado a LEILÃO, os bens penhorados, na seguinte forma:

**PRIMEIRO LEILÃO:** dia **15/09/2025**, com encerramento às **13:00 horas**. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site do Leiloeiro, até o horário do encerramento, por valor igual ou superior ao da avaliação. Não sendo verificado lances iguais ou superiores ao valor de avaliação, o leilão permanecerá aberto até a data do **SEGUNDO LEILÃO:** dia **15/09/2025**, com encerramento às **14:00 horas**, a quem mais der, excetuando-se o preço vil, considerado para tal o preço inferior ao valor da avaliação. **REPASSE: OS BENS NÃO ARREMATADOS SERÃO DISPONIBILIZADOS NOVAMENTE EM REPASSE, EM ATÉ 15 MINUTOS APÓS O ENCERRAMENTO DO 2º LEILÃO, COM DURAÇÃO DE 01:00 HORA.**

*No caso de algum dia designado para a realização da Hasta Pública ser feriado, o mesmo realizar-se-á no próximo dia útil subsequente, independentemente de nova publicação do edital.*

**LOCAL:** Através do site [www.joserodovalholeiloes.com.br](http://www.joserodovalholeiloes.com.br)

**PROCESSO:** Autos nº **0561810-73.2002.8.13.0433** de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em que é Exequente **BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A** (CNPJ: **07.237.373/0001-20**) e Executados **WARMILLON FONSECA BRAGA** (CPF: **498.099.116-53**).

**DESCRIÇÃO DOS BENS: 01)** Uma gleba de terras, de várias categorias, com a área de 484 hectares, ou seja, com 100 (cem) alqueires geométricos, com todas as benfeitorias na mesma existentes, benfeitorias estas consistentes em casas, cercas de arame, currais, pastos, etc. etc., tudo situado na Fazenda “Boqueirão”, do distrito de Miralta, em Montes Claros/MG, dentro dos seguintes limites: Começam no leito d'água da Tiririca, em alinhamento de uma cerca que limita-se de terras de Antônio de Paula Veloso; seguem por esta cerca afora, em rumo Norte, vão a um marco cravado na margem da estrada real de Bela Vista; daí, seguem em rumo certo a outro marco cravado na beira da estrada do Chapadão; daí, seguem por esta, a direita, até o limite de Jacinto Antônio da Fonseca Primo, em um marco; daí, seguem limitando com este até o marco da cabeceira do valo; daí, seguem em rumo direito, ao marco da aguada e vão ao leito d'água, e finalmente, por este abaixo ao ponto de partida

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**JUIZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS**  
**Fórum Gonçalves Chaves, Rua Raimundo Penalva, nº. 70, Vila Guilhermina, Montes**  
**Claros/MG, CEP: 39401-010, Telefone: (38) 3229-1357, E-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br**

desta descrição. **Obs.:** Conforme auto de avaliação o imóvel é muito bem localizado, com fácil acesso à rodovia 135, composta de terras de várias categorias, com predomínio de terras planas, com grandes áreas de pastagem e plantações de pés de manga do tipo thomy. Avaliada em R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais o alqueire) totalizando R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais). Valor referente apenas à terra nua desconsiderada as plantações de pés de mangas existentes, as quais não foram avaliadas em razão da falta de conhecimento técnico específico deste oficial, sobre a referida área consta: 01) 01 (uma) Casa sede, ampla, de alvenaria, sem laje, com telhado colonial, medindo aproximadamente 165,00 m<sup>2</sup>, composta por uma sala com cozinha conjugadas, cinco cômodos e uma área com churrasqueira, avaliada em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais); 02) 01 (uma) Casa de colono, construção em alvenaria, com área de 52,30 m<sup>2</sup>, com 2 quartos e banheiro, sem laje e com telhado colonial, avaliada em R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais); 03) 01 (uma) Casa cantina de 05 cômodos sem laje e com telhado colonial, de aproximadamente 70,00 m<sup>2</sup> avaliada em R\$ 90.000,00 (noventa mil reais); 04) 02 (duas) Casas de colono, construção em alvenaria, piso cimento, com área de 52,00 m<sup>2</sup> avaliado em R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais); 05) 01 (um) Escritório de aproximadamente 42,00 m<sup>2</sup>, com 03 cômodos e uma área, construção em alvenaria, piso em cimento e cobertura de telhado colonial, avaliado em R\$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais). 06) 01 (um) Depósito de aproximadamente 110,00 m<sup>2</sup>, em alvenaria e blocos, piso de cimento e cobertura de telhado de zinco avaliado em R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais); 07) 01 (um) Galpão aberto de aproximadamente 180,00 m<sup>2</sup> com cobertura de telhado de amianto avaliado em R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais); 08) 01 (uma) Galpão de bloco de cimento para armazenamento de grãos, com área total de aproximadamente 420,00 m<sup>2</sup> avaliado em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais); 09) 01 (um) Abrigo para motobombas, de aproximadamente 70,00 m<sup>2</sup>, (aparentemente mede 35,00 m<sup>2</sup>) piso de chão batido, cobertura telhado colonial, construção bastante deteriorada avaliado em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais); 10) 01 (um) Abrigo para motobombas, de aproximadamente 12,00 m<sup>2</sup>, cobertura de telhas francesas, avaliado em R\$ 2.000,00 (dois mil reais); 11) 01 (um) Abrigo para motobombas, de aproximadamente 30,00 m<sup>2</sup>, cobertura telhado colonial, construção bastante deteriorada avaliado em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais); 12) 01 (uma) Caixa de água tipo taça com água na coluna capacidade de 15,00 m<sup>3</sup> ou 15.000 litros avaliada em 18.000,00 (dezoito mil reais); 13) 01 (uma) Caixa de água suspensa construção em alvenaria capacidade de 32,00 m<sup>3</sup> avaliada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais); 14) 01 (uma) Carreta tração mecanizada para 4 toneladas somente o chassi e as rodas bastantes desgastados pela ação do tempo, avaliados em R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos); 15) 01 (uma) Pulverizador jacto 2000 litros com aspecto de muito mal conservado avaliado em R\$ 9.000,00 (nove mil reais); 16) 02 (duas) Bombas de lubrificar

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS**  
**Fórum Gonçalves Chaves, Rua Raimundo Penalva, nº. 70, Vila Guilhermina, Montes**  
**Claros/MG, CEP: 39401-010, Telefone: (38) 3229-1357, E-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br**

sem marca aparente e em péssimas condições avaliadas cada uma em R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais), totalizando R\$ 300,00 (trezentos reais); 17) 01 (um) Trator valmet 68 id ano 82, dois conjuntos de irrigação por aspersão, pelo sistema pivot central valmatic com capacidade para irrigar áreas de 95,04 e 45,10 há, respectivamente encontrado apenas o referido trator, sem funcionamento e sem roda o qual avalio em R\$ 10.000,00 (dez mil reais); 18) 01 (um) Trator de pneus massey ferguson 275, ano 1992, chassi 3711347a5 (não identificado) avaliado em R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais); Imóvel matriculado sob o nº 1.319 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Montes Claros/MG., avaliado em R\$ 4.526.700,00 (quatro milhões, quinhentos e vinte e seis mil e setecentos reais), em 16 de agosto de 2023; **02)** Um prédio comercial na Avenida Deputado Esteves Rodrigues, nº 1.250, Bairro Vila Brasília, em Montes Claros/MG, sendo um terreno, com a área de quinhentos 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), constituído por parte do lote nº hum (01), da quadra de nº quatro (04), situado à Av. Deputado Esteves Rodrigues, no loteamento denominado Bairro Vila Brasília, prolongamento, com os seguintes limites: Começam na Av. Deputado Esteves Rodrigues, na divisa com a parte restante do lote hum (01), de propriedade da Vendedora; daí seguem limitando com a Av. Deputado Esteves Rodrigues, na distância de 28,00 metros; até encontrar a confluência da Av. Deputado Esteves Rodrigues com a Rua Marechal Deodoro; daí voltam a direita, e segue limitando com a Rua Marechal Deodoro, em uma distância de 6,40 metros, até encontrar o prolongamento da Rua Gonçalves Figueira; daí, volta a direita e segue limitando com o prolongamento da Rua Gonçalves Figueira, em uma distância de 25,80 metros, até encontrar o terreno de propriedade de Mariquinha de Freitas; daí volta ainda a direita e segue limitando com o terreno de Mariquinha de Freitas, em uma distância de 19,20 metros, até encontrar o ponto de divisa com a parte restante do lote hum (01) da quadra quatro (04); daí volta novamente a direita e segue limitando com a dita parte do lote hum (01), em uma distância de 14,70 metros, até encontrar a Av. Deputado Esteves Rodrigues, ponto inicial desta descrição, sendo que o prédio comercial e residencial, em construção, faltando apenas pintura, com área total de 1.791,44m² de construção, constituído pelo andar térreo e 03 (três) pavimentos, da seguinte forma: Andar térreo: loja comercial, com área construída de 494,33 m². 1º Pavimento: apartamentos nºs 201, com área construída de 87,30m²; 202, com área de 136,87m²; 203, com área de 104,17m²; e, 204, c/ área de 94,46m². 2º Pavimento: apartamentos nºs 301, c/ área construída de 87,30m²; 302, c/ área de 136,87m²; 303, c/ área de 104,17m²; e, 304, c/ área de 94,46m². 3º Pavimento: apartamentos nºs 401, com área construída de 87,30m²; 402, c/ área de 136,87m²; 403, c/ área de 104,17m²; e 404, com área de 94,46m². Avaliado da seguinte forma: Parte térrea comercial sendo uma loja com área de 494,33 m², composta por um escritório, sanitários, cantina e depósito que se encontra

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS**  
**Fórum Gonçalves Chaves, Rua Raimundo Penalva, nº. 70, Vila Guilhermina, Montes**  
**Claros/MG, CEP: 39401-010, Telefone: (38) 3229-1357, E-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br**

acabada e em bom estado de conservação, inclusive, locada à empresa House Decor, avaliada em R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais); 2º andar = 04 (quatro) apartamentos projetados de números 201 a 204, valor unitário de R\$100.000,00 (cem mil reais); 3º andar 04 (quatro) apartamentos projetados de números 301 a 304, valor unitário de R\$90.000,00 (noventa mil reais); 4ª andar 04 (quatro) apartamentos projetados de números 401 a 404, valor unitário de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). Área total construída 1.791,44m² e respectivo terreno. Obs.: Ressalto que todos os apartamentos se encontram inacabados. Imóvel matriculado sob o nº 20.325 no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Montes Claros/MG, avaliado em R\$ 3.080.000,00 (três milhões e oitenta mil reais), em 28 de setembro de 2022.

**(RE)AVALIAÇÃO:** R\$ 7.606.700,00 (sete milhões, seiscentos e seis mil e setecentos reais).

**LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO:** R\$ 7.606.700,00 (sete milhões, seiscentos e seis mil e setecentos reais).

*No caso de determinação judicial, os bens poderão ser reavaliados ou sua avaliação atualizada pelo índice de correção monetária da Corregedoria de Justiça de Minas Gerais, até a data do leilão, podendo sofrer alteração em seus valores, os quais serão informados pelo Leiloeiro Oficial no ato do leilão.*

**VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO:** Valor da dívida não especificado.

**LOCALIZAÇÃO DO BEM:** 01) Conforme descrição acima; 02) Conforme descrição acima.

**DEPOSITÁRIO:** 01) WARMILLON FONSECA BRAGA, Rua Sete Lagoas, nº 1.736 – Bairro Industrial, Pirapora/MG; 02) WARMILLON FONSECA BRAGA, Rua Sete Lagoas, nº 1.736, Bairro Industrial, Pirapora/MG.

**ÔNUS:** 01) Consta hipoteca em favor de Banco Nordeste do Brasil S/A; Servidão de passagem em favor da Cemig Distribuição S/A; Indisponibilidade nos autos nº 0512.3.002633-3 em trâmite na 1ª Vara Cível de Pirapora/MG; Sequestro nos autos nº 0032786-28.2013.8.13.0512 em trâmite na 1ª Vara Cível de Pirapora/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0512.13.006024-1 em trâmite na 1ª Vara Cível de Pirapora/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0512.15.002113-1 em trâmite na 1ª Vara Cível de Pirapora/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0003056-42.2016.4.01.3807 em trâmite na 2ª Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Montes Claros/MG; Indisponibilidade nos autos nº

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS**  
**Fórum Gonçalves Chaves, Rua Raimundo Penalva, nº. 70, Vila Guilhermina, Montes**  
**Claros/MG, CEP: 39401-010, Telefone: (38) 3229-1357, E-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br**

0001919-88.2017.4.01.3807 em trâmite na 3ª Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Montes Claros/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0002557-24.2017.4.01.3807 em trâmite na 2ª Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Montes Claros/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0512.18.004264-4 em trâmite na 1ª Vara Cível de Pirapora/MG; Indisponibilidade nos autos nº 1000459-49.2017.4.01.3807 em trâmite na 1ª Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Montes Claros/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0045068-25.2018.8.13.0512 em trâmite na 1ª Vara Cível de Pirapora/MG; Indisponibilidade nos autos nº 1000582-47.2017.4.01.3807 em trâmite na 1ª Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Montes Claros/MG; Indisponibilidade nos autos nº 1004580-72.2023.4.06.3807 em trâmite na 2ª Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Montes Claros/MG; Indisponibilidade nos autos nº 1000472-34.2022.4.06.3807 em trâmite na 2ª Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Montes Claros/MG; Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.; **02)** Consta hipoteca em favor de Banco Nordeste do Brasil S/A; Impedimento nos autos nº 01127-2005.067.03.00-0 em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Montes Claros/MG; Indisponibilidade nos autos nº 2009.38.07.001414-9, em trâmite na 1ª Vara Federal de Montes Claros/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0512.3.002633-3 em trâmite na 1ª Vara Cível de Pirapora/MG; Sequestro nos autos nº 0032786-28.2013.8.13.0512 em trâmite na Vara Criminal da Comarca de Pirapora/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0060241-65.2013.8.13.0512 (0512.13.006024-1) em trâmite na 1ª Vara Cível de Pirapora/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0021131-88.2015.8.13.0512 (0512.15.002113-1) em trâmite na 1ª Vara Cível de Pirapora/MG; Indisponibilidade e Hipoteca Legal, nos autos nº 0001919-88.2017.4.01.3807 em trâmite na 3ª Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Montes Claros/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0002557-24.2017.4.01.3807 em trâmite na 2ª Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Montes Claros/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0042644-10.2018.8.13.0512 (0512.18.004264-4) em trâmite na 1ª Vara Cível de Pirapora/MG; Indisponibilidade nos autos nº 1000459-49.2017.4.01.3807 em trâmite na 1ª Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Montes Claros/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0045068-25.2018.8.13.0512 em trâmite na 1ª Vara Cível de Pirapora/MG; Indisponibilidade nos autos nº 1000582-47.2017.4.01.3807 em trâmite na 1ª Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Montes Claros/MG; Indisponibilidade e penhora nos autos nº 1004580-72.2023.4.06.3807 em trâmite na 2ª Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Montes Claros/MG; Indisponibilidade nos autos nº 1000472-34.2022.4.06.3807 em trâmite na 2ª Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Montes Claros/MG; Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

**HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS**  
**Fórum Gonçalves Chaves, Rua Raimundo Penalva, nº. 70, Vila Guilhermina, Montes**  
**Claros/MG, CEP: 39401-010, Telefone: (38) 3229-1357, E-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br**

será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

**MEACÃO:** Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**IMÓVEL OCUPADO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente.

**BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloadado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza propter rem, conforme artigo 908, § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver. Além disso, tratando-se de direitos sobre imóvel alienado fiduciariamente, os débitos decorrentes da baixa da hipoteca e da alienação fiduciária são de responsabilidade do arrematante (artigo 14, da Lei 6.015/1973).

**DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa, benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site [www.joserodovalholeiloes.com.br](http://www.joserodovalholeiloes.com.br). Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.** Respeitadas as

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS**  
**Fórum Gonçalves Chaves, Rua Raimundo Penalva, nº. 70, Vila Guilhermina, Montes**  
**Claros/MG, CEP: 39401-010, Telefone: (38) 3229-1357, E-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br**

regras do DIREITO DE PREFERÊNCIA, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao **TERCEIRO**, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados, exercer o direito de preferência, ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

**LEILOEIRO:** O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **JOSÉ ANTÔNIO RODOVALHO JÚNIOR**, JUCEMG sob nº. 862/2012, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais [www.leiloesjudiciais.com.br](http://www.leiloesjudiciais.com.br).

**COMISSÃO DO LEILOEIRO:** Havendo arrematação, a comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser custeada pelo arrematante, assim como de 5% (cinco por cento) do valor da proposta para aquisição em parcelas, devida pelo proponente. Em caso de extinção do processo, por adjudicação tardia, por remição ou por transação entre as partes, será devida a remuneração do Leiloeiro no equivalente a 2% (dois por cento) do valor de avaliação do bem. Será devido ao Leiloeiro Oficial, comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, a ser arcado pelo executado remidor. Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor do Leiloeiro a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto-Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, o Leiloeiro cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo. Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

**COMO PARTICIPAR DO LEILÃO:** Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site [www.joserodovalholeiloes.com.br](http://www.joserodovalholeiloes.com.br), devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site do Leiloeiro Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS**  
**Fórum Gonçalves Chaves, Rua Raimundo Penalva, nº. 70, Vila Guilhermina, Montes**  
**Claros/MG, CEP: 39401-010, Telefone: (38) 3229-1357, E-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br**

de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, a partir do horário de recebimento do último lance ofertado, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão do Leiloeiro em até 24 horas, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

Os licitantes deverão acompanhar a realização da Hasta, permanecendo a qualquer tempo em condições de ser contatados pelo Leiloeiro Oficial para o ajuste de proposta, ou para qualquer outra informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando esta não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, o Leiloeiro Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS**  
**Fórum Gonçalves Chaves, Rua Raimundo Penalva, nº. 70, Vila Guilhermina, Montes**  
**Claros/MG, CEP: 39401-010, Telefone: (38) 3229-1357, E-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br**

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento ao Leiloeiro até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloeira e o art. 653 do Código Civil, a atuação do Leiloeiro Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto o Leiloeiro oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, 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, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo.

Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização deste(a) profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

**PAGAMENTO DE FORMA À VISTA:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista, no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

**ARREMATACÃO PELO CREDOR:** Se o exequente arrematar o bem 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 (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

**PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA:** O pagamento poderá ser parcelado mediante depósito de pelo menos 25% do valor à vista, podendo a quantia restante ser parcelada em até 05 (cinco) vezes.

**ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA:** No caso de atraso ou não pagamento de

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS**  
**Fórum Gonçalves Chaves, Rua Raimundo Penalva, nº. 70, Vila Guilhermina, Montes**  
**Claros/MG, CEP: 39401-010, Telefone: (38) 3229-1357, E-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br**

qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeiro, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. **Sobre direito de preferência – lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.**

**VENDA DIRETA:** Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

**VISITAÇÃO:** É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone 0800-707-9272, Chat no site do Leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço **contato@joserodovalholeiloes.com.br**.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro [www.joserodovalholeiloes.com.br](http://www.joserodovalholeiloes.com.br), e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS**  
**Fórum Gonçalves Chaves, Rua Raimundo Penalva, nº. 70, Vila Guilhermina, Montes**  
**Claros/MG, CEP: 39401-010, Telefone: (38) 3229-1357, E-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br**

**ARREMATACÃO:** Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pelo Leiloeiro Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, o Leiloeiro Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

**OBSERVAÇÕES GERAIS:** O Leiloeiro Público Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, 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.

**INTIMAÇÃO:** Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) Executado(s) **WARMILLON FONSECA BRAGA e seu(a) cônjuge se casado(a) for**, bem como os eventuais: terceiros interessados, depositários, coproprietários, proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015).

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta Cidade e Comarca.

**PODER JUDICIÁRIO**  
**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS**  
**Fórum Gonçalves Chaves, Rua Raimundo Penalva, nº. 70, Vila Guilhermina, Montes**  
**Claros/MG, CEP: 39401-010, Telefone: (38) 3229-1357, E-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br**

Montes Claros/MG, 18 de agosto de 2025.

**JOÃO ADILSON NUNES OLIVEIRA**  
**Juiz(a) de Direito**