



Número: **5031819-86.2023.8.13.0433**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **4ª Vara Cível da Comarca de Montes Claros**

Última distribuição : **17/10/2023**

Valor da causa: **R\$ 340.159,00**

Assuntos: **Cheque**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
VICENTE OZANAN DA SILVA (EXEQUENTE)	
	OSCAR DINIZ REZENDE (ADVOGADO) MARINA LARA REZENDE VAN HERK (ADVOGADO)
ELIZEU NERES DA COSTA (EXECUTADO(A))	

Outros participantes	
JOSE ANTONIO RODOVALHO JUNIOR (LEILOEIRO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10709096860	06/07/2026 13:59	EDITAL 5031819-86.2023.8.13.0433	Edital

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS
FÓRUM GONÇALVES CHAVES

Praça Doutor Lourenço Pimenta de Figueiredo, 0, Ibituruna, Montes Claros/MG
CEP: 39408-030 – Tel.: (38) 3229-1357, e-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br

EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR
(ARTIGOS 880 e 885 do CPC/2015)

Pelo presente, FAZ SABER a quanto o presente **EDITAL DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR** virem, ou dele conhecimento tiverem, que será **ALIENADO**, na modalidade **ELETRÔNICA**, os bens penhorados, na seguinte forma:

LOCAL: Através do site www.joserodovalholeiloes.com.br

PRAZO: A alienação ocorrerá no prazo de **03 (três) meses para a tentativa de venda, contados a partir da disponibilização do Edital de Alienação no site da Leiloeiro**, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final.

PROCESSO: Autos nº **5031819-86.2023.8.13.0433** de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em que é Exequente **VICENTE OZANAN DA SILVA** (CPF: **108.970.206-00**) e Executado **ELIZEU NERES DA COSTA** (CPF: **498.783.446-49**).

DESCRIÇÃO DOS BENS:

01) Parte de terras das Fazendas Garrote, Cachoeira, Estiva, Riachinho e Cedro, com denominação de Triunfo, no Município de Bocaiuva/MG, com área de 4,53ha (quatro hectares e cinquenta e três ares), desmembrado de uma área maior, em comum, atualmente limitado em linhas gerais com Sinval de Oliveira Maia, com o próprio comprador e com os mesmos vendedores, respectivamente, conforme R.82 da matrícula imobiliária. Imóvel matriculado sob nº 1.489, no Cartório de Registro de Imóveis de Bocaiuva/MG. **Obs.: Conforme Laudo de Avaliação, não foram avaliadas possíveis benfeitorias existentes na área uma vez que o proprietário não soube dizer ao certo a localização da mesma, vez que está inserida em área maior.** **(RE)AVALIAÇÃO:** R\$ 90.600,00 (noventa mil e seiscentos reais), em 07 de agosto de 2025.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS
FÓRUM GONÇALVES CHAVES

Praça Doutor Lourenço Pimenta de Figueiredo, 0, Ibituruna, Montes Claros/MG
CEP: 39408-030 – Tel.: (38) 3229-1357, e-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br

VALOR MÍNIMO DA ALIENAÇÃO: R\$ 90.600,00 (noventa mil e seiscentos 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.*

02) Direito de Posse sobre a área de 26,08,27ha (vinte e seis hectares, oito ares e vinte e sete centiares) de uma Propriedade rural situada na Fazenda Corguinho, lugar denominado Senzala, município de Bocaiuva/MG, que abrange uma área de terras mistas, medindo 90,10ha (noventa hectares e dez ares) sendo uma parte com seis alqueires, ou sejam 29,04ha (vinte e nove hectares e quatro ares) e outra parte com 61,06ha (sessenta e um hectares e seis ares), contendo como benfeitorias: casa, curral, cercas e pastos. Área de 26,08,27ha, assim descrita: Partindo de um ponto cravado nas confrontações de Dr. Franco Guimarães e Zeno Del Carlo; daí, segue confrontando com Zeno Del Carlo, por aramados no rumo e distância de 17° 32' NW, 721,30 metros; daí passa a confrontar com Sebastião Ferreira Pimenta, por aramados a uma distância de 474,00 metros, virando a esquerda confrontando com a estrada de Sentinela a Bocaiuva com aramados, a uma distância de 720,00 metros, virando novamente a esquerda, confrontando com Dr. Franco Guimarães, por aramados a uma distância de 259,00 metros, ate o ponto de partida. A fazenda Corguinho e ainda em comum e se confronta com as de Costelas, Garrote e outras. O direito de posse se dá sobre a terra nua (sem benfeitorias). Imóvel matriculado sob nº 8.398, no Cartório de Registro de Imóveis de Bocaiuva/MG.

AVALIAÇÃO DA ÁREA DE 26.08.27HA: R\$ 182.578,00 (cento e oitenta e dois mil, quinhentos e setenta e oito reais), em 07 de agosto de 2025.

VALOR MÍNIMO DA ALIENAÇÃO: R\$ 182.578,00 (cento e oitenta e dois mil, quinhentos e setenta e oito 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.*

(RE)AVALIAÇÃO TOTAL: R\$ 273.178,00 (duzentos e setenta e três mil, cento e setenta e oito reais).

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 340.159,00 (trezentos e quarenta mil,



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS
FÓRUM GONÇALVES CHAVES

Praça Doutor Lourenço Pimenta de Figueiredo, 0, Ibituruna, Montes Claros/MG
CEP: 39408-030 – Tel.: (38) 3229-1357, e-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br

cento e cinquenta e nove reais), em 17 de outubro de 2023.

LOCALIZAÇÃO DOS BENS: **01)** Fazenda Triunfo, Bocaiúva/MG; **02)** Fazenda Corguinho, Bocaiúva/MG.

DEPOSITÁRIO: ELIZEU NERES DA COSTA, Rua Gerônimo Veloso, 415, Bairro Pernambuco, Bocaiuva/MG.

ÔNUS: **01)** Hipoteca em favor de COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDINOR LTDA - SICOOB CREDINOR. Outros eventuais constantes na Matrícula Imobiliária. **02)** Eventuais constantes na Matrícula Imobiliária.

O arrematante declara estar ciente de que, além de possíveis ônus perante o CRI local, poderá haver outras restrições judiciais originárias de outras Varas, que poderão causar morosidade na transferência do bem perante o CRI. Fica desde já ciente o arrematante que é responsável pela verificação de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o imóvel, pois poderá ocorrer novas inclusões após a confecção do edital de alienação e sua realização. Os impedimentos para registro do imóvel, devem ser informados via petição ao Exmo. Juiz que preside o processo, para que officie as Varas e o CRI para as devidas baixas. O modelo de petição poderá ser obtida junto a equipe do Leiloeiro.

BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda na alienação, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloado 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



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS
FÓRUM GONÇALVES CHAVES

Praça Doutor Lourenço Pimenta de Figueiredo, 0, Ibituruna, Montes Claros/MG
CEP: 39408-030 – Tel.: (38) 3229-1357, e-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br

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).

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão de leiloeiro 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, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em alienação judicial de relação de consumo.

Por este motivo, não cabe nenhuma responsabilização deste 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.

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada 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 MM. Juízo Comitente.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS
FÓRUM GONÇALVES CHAVES

Praça Doutor Lourenço Pimenta de Figueiredo, 0, Ibituruna, Montes Claros/MG
CEP: 39408-030 – Tel.: (38) 3229-1357, e-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br

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 alienados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site 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 regras do DIREITO DE PREFERÊNCIA, havendo licitante em cada lote, 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: A Alienação estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **JOSÉ ANTÔNIO RODOVALHO JÚNIOR**, JUCEMG sob n.º. 862/2012, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais www.leiloesjudiciais.com.br.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Fica consignado que, havendo arrematação, será pago pelo adquirente ao Leiloeiro nomeado 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a título de comissão. 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 alienação, 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



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS
FÓRUM GONÇALVES CHAVES

Praça Doutor Lourenço Pimenta de Figueiredo, 0, Ibituruna, Montes Claros/MG
CEP: 39408-030 – Tel.: (38) 3229-1357, e-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br

arrematante inadimplente que fraudar a alienação 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 DA ALIENAÇÃO: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do alienação, através do site 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.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: A arrematação far-se-á mediante pagamento depósito de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor à vista, podendo a quantia restante ser parcelada em até 05 (cinco) vezes. Havendo interessados na aquisição por valor inferior ao da avaliação, as propostas deverão ser apresentadas nos autos para posterior decisão deste Juízo, dando-se ciência às partes para manifestação no prazo comum de 05 (cinco) dias.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes na alienação, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através do **Tel.: 0800-500-9949** e e-mail **contato@joserodovalholeiloes.com.br**.

OBSERVAÇÕES GERAIS: O Leiloeiro Público Oficial, por ocasião da alienação, 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.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS
FÓRUM GONÇALVES CHAVES

Praça Doutor Lourenço Pimenta de Figueiredo, 0, Ibituruna, Montes Claros/MG
CEP: 39408-030 – Tel.: (38) 3229-1357, e-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br

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 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.

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 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.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o Executado **ELIZEU NERES DA COSTA**, e seu cônjuge se casado 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. Ficam cientificados 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



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MONTES CLAROS
FÓRUM GONÇALVES CHAVES

Praça Doutor Lourenço Pimenta de Figueiredo, 0, Ibituruna, Montes Claros/MG
CEP: 39408-030 – Tel.: (38) 3229-1357, e-mail: mcl4civ@tjmg.jus.br

ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta Cidade e Comarca.

Montes Claros/MG, 06 de julho de 2026.

JOÃO ADILSON NUNES OLIVEIRA
Juiz de Direito

