

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
2ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DE EXECUÇÕES PENAS
COMARCA DE SACRAMENTO

Rua Joaquim Nabuco, nº. 1320, Centro, Sacramento/MG, CEP: 38190-000
Tel.: (34) 3351-2655, e-mail: sqn2secretaria@tjmg.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Pelo presente, faz saber a todos os interessados, que será levado a LEILÃO, o bem penhorado, na seguinte forma:

PRIMEIRO LEILÃO: dia **01/10/2026**, 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 **15/10/2026**, com encerramento às **13:00 horas**, a quem mais der, excetuando-se o preço vil, considerado para tal o preço inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, § único do CPC/2015), **exceto nos casos onde há meação (quando determinado pelo Juiz) ou copropriedade.**

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**

PROCESSO: Autos nº **0034412-42.2012.8.13.0569** de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, em que são Exequentes **APARECIDA IZABEL DE OLIVEIRA CAMPOS** (CPF: 517.687.716-34), **ARNALDO ROBERTO DE OLIVEIRA** (CPF: 899.401.056-49), **CELMA RAQUEL DE OLIVEIRA JUNQUEIRA DE ARAÚJO** (CPF: 272.906.466-49), **SÔNIA MARIA DE OLIVEIRA REZENDE** (CPF: 581.725.131-00) e Executado **JOSÉ ANTÔNIO BORGES** (CPF: 452.936.006-72).

DESCRIÇÃO DO BEM: Fração ideal pertencente ao executado, correspondente a 24.19.04ha (vinte e quatro hectares, dezenove ares e quatro centiares) do imóvel rural denominado Fazenda Chapadão da Zagaia, no Córrego da Faca, Município e comarca de Sacramento/MG, extraído de uma área maior, com total de 484.00.00ha (quatrocentos e oitenta e quatro hectares) de terras de chapadão, tendo parte comum com Joaquim Rosa Pires, confrontando com a barra do Mato da Cruz; vertente do Vão, córrego da Faca, barra da segunda vertente, cerca do espigão do sito, com

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
2ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DE EXECUÇÕES PENAS
COMARCA DE SACRAMENTO

Rua Joaquim Nabuco, nº. 1320, Centro, Sacramento/MG, CEP: 38190-000
Tel.: (34) 3351-2655, e-mail: sqn2secretaria@tjmg.jus.br

cafezal, com o Engano. **Obs.:** Conforme auto de Avaliação, são terras de péssima qualidade, em local muito pedregoso, divide com o impossível, ou seja, no final do morro; tem partes que pode ser agricultada, muita mata nativa, local próprio pra reserva ambiental; servida de água de servidão, local de difícil acesso e desvalorizado devido a topografia da terra. Imóvel matriculado sob nº 7.328 do Cartório de Registro de Imóvel de Sacramento/MG.

(RE)AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), em 24 de outubro de 2025.

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil 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: R\$ 5.005.774,17 (cinco milhões e cinco mil, setecentos e setenta e quatro reais e dezessete centavos), em 11 de setembro de 2018.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Fazenda Chapadão da Zagaia, Córrego do Faca, Sacramento/MG.

DEPOSITÁRIO: Não informado.

ÔNUS: Hipotecas em favor de Banco Bradesco S/A; Penhora nos autos nº 0008907-93.2005.8.13.0569 (0569.05.000890-7), da 1ª Vara Cível de Sacramento/MG (Arquivado); Averbação Premonitória e Penhora sobre 11% do imóvel nos autos nº 5000007-85.2016.8.13.0040, da 3ª Vara Cível de Araxá/MG; Penhora sobre 22% do imóvel nos autos nº 5000490-75.2019.8.13.0569, da 2ª Vara Cível de Sacramento/MG; Indisponibilidade nos autos nº 100918150.2018.401.3803, da 2ª Vara Federal Cível de Uberlândia/MG; Penhora sobre 22% do imóvel nos autos nº 5000574-76.2019.8.13.0569, da 1ª Vara Cível de Sacramento/MG; Indisponibilidade sobre 22% do imóvel nos autos nº 0012797-05.2018.813.0498, da Vara Única de Perdizes/MG; Averbação Premonitória nos autos nº 5000210-02.2022.8.13.0569, da 1ª

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
2ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DE EXECUÇÕES PENAIS
COMARCA DE SACRAMENTO

Rua Joaquim Nabuco, nº. 1320, Centro, Sacramento/MG, CEP: 38190-000
Tel.: (34) 3351-2655, e-mail: sqn2secretaria@tjmg.jus.br

Vara Cível de Sacramento/MG; Indisponibilidade sobre 22% do imóvel nos autos nº 0010997-72.2017.5.03.0152, da 3ª Vara do Trabalho de Uberaba/MG; Indisponibilidade sobre 11% do imóvel nos autos nº 0011211-42.2016.5.03.0041, da 1ª Vara do Trabalho de Uberaba/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0000024-73.2018.4.01.3802, da 5ª Vara Federal de Execução Fiscal de Belo Horizonte/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0021891-45.2016.8.13.0498, da Vara Única de Perdizes/MG (Baixado); Penhora nos autos nº 0007611-46.2018.8.16.0165, da Vara Cível de Telêmaco Borba/PR; Indisponibilidade nos autos nº 5000519-13.2020.8.13.0498, da Vara Única de Perdizes/MG; Indisponibilidade e Penhora nos autos nº 0016699-63.2018.8.13.0498, da Vara Única de Perdizes/MG; Indisponibilidade e Penhora autos nº 0014587-24.2018.8.13.0498, da Vara Única de Perdizes/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0010248-21.2018.5.03.0152, da 3ª Vara do Trabalho de Uberaba/MG. Outros eventuais constantes junto a 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 leilão 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 no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leilado 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

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
2ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DE EXECUÇÕES PENAS
COMARCA DE SACRAMENTO

Rua Joaquim Nabuco, nº. 1320, Centro, Sacramento/MG, CEP: 38190-000
Tel.: (34) 3351-2655, e-mail: sqn2secretaria@tjmg.jus.br

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).

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 profissional quanto a demora na posse ou transferência do bem arrematado, 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 M.M. Juízo Comitente.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
2ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DE EXECUÇÕES PENAS
COMARCA DE SACRAMENTO

Rua Joaquim Nabuco, nº. 1320, Centro, Sacramento/MG, CEP: 38190-000
Tel.: (34) 3351-2655, e-mail: sqn2secretaria@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 leiloados, 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, 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.

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

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
2ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DE EXECUÇÕES PENAS
COMARCA DE SACRAMENTO

Rua Joaquim Nabuco, nº. 1320, Centro, Sacramento/MG, CEP: 38190-000
Tel.: (34) 3351-2655, e-mail: sqn2secretaria@tjmg.jus.br

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, 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 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 lances 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

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
2ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DE EXECUÇÕES PENAS
COMARCA DE SACRAMENTO

Rua Joaquim Nabuco, nº. 1320, Centro, Sacramento/MG, CEP: 38190-000
Tel.: (34) 3351-2655, e-mail: sqn2secretaria@tjmg.jus.br

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.

O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), 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 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.

FORMA DE PAGAMENTO: A arrematação far-se-á mediante pagamento integral em até 05 (cinco) dias da arrematação.

ARREMATAÇÃO 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.

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
2ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DE EXECUÇÕES PENAS
COMARCA DE SACRAMENTO

Rua Joaquim Nabuco, nº. 1320, Centro, Sacramento/MG, CEP: 38190-000
Tel.: (34) 3351-2655, e-mail: sqn2secretaria@tjmg.jus.br

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 do e-mail **contato@joserodovalholeiloes.com.br**.

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

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.

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o Executado **JOSÉ ANTÔNIO BORGES**, 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,

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
2ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DE EXECUÇÕES PENAS
COMARCA DE SACRAMENTO

Rua Joaquim Nabuco, nº. 1320, Centro, Sacramento/MG, CEP: 38190-000
Tel.: (34) 3351-2655, e-mail: sqn2secretaria@tjmg.jus.br

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.

Sacramento/MG, 25 de agosto de 2026.

IVANA FIDELIS SILVEIRA
Juíza de Direito