EDITAL DE LEILÃO. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – JUIZADO ESPECIAL DA COMARCA DE RIO POMBA MG**. NÚMERO DO PROCESSO CNJ:** 0021129-14.2014.8.13.0558**. EXEQUENTE: EDILSON REZENDE CAPPELLE - CPF: 656.***.***-** . EXECUTADO: VERA LUCIA DE SOUSA - CPF: 262.***.***-****. O leilão ocorrerá na modalidade **exclusivamente eletrônica**, e será realizado no site do leiloeiro: www.mozarmirandaleiloes.com.br, onde foi publicado o presente Edital (art. 887 §2º do CPC); Demais informações estão disponíveis no referido site ou pelo telefone(31) 99727-5783.

DATA DO LEILÃO: 1ª data em 05/01/2027 às 10h00min pelo preço nao inferior ao valor de avalição do bem. Na hipótese de ser infrutífera a alienação, será realizado o segundo leilao no dia 18.01.2027, no mesmo horario e condições com lance mínimo apartir de 60% do valor da avaliação, afastada a presunção de preço vil (art. 891 do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma sorte de terras de cerrado , com área de 2,40,05 há , seccionada pela rodovia BR- 265, situada neste Município , na Fazenda Agua Limpa , confrontando com filhos de Orestes Portugal e com a BR -265 , cadastrada no INCRA sob o número 434.051.001.112

*Características do bem: Trata-se de uma gleba de Terras de cerrado .

MATRICULA nº 9.165, livro 2, fls 1, comarca de Boa Esperança – MG,

AVALIAÇÃO: R$ 480.000,00 (Quatrocentos e oitenta mil reais)

LOCALIZAÇÃO DE BEM:
ZR.AGUA LIMPA - 70KM, 0, LATITUDE -21 11'36.2, LONGITUDE -453142 em Boa Esperança

DOS ÔNUS, GRAVAMES E PENHORAS" E "DAS OBSERVAÇÕES GERAIS".

Por determinaçao do MM. Juiz, fica desde já consignado a suspensão do leilão nos autos nº 0001341-86.2017.8.13.0694 e a penhora no rosto destes autos em favor do Banco Bradesco S.A.

R-10 — Penhora em favor de Edilson, referente ao processo nº 0021129-14.2014.8.13.0558, averbada em 29/12/2021;
R-11 — Penhora em favor do Banco Bradesco S.A., referente ao processo nº 0001341-86.2017.8.13.0694, averbada em outubro de 2022;
R-12 — Penhora oriunda de Londrina/PR, referente ao processo nº 0033763-36.2017.8.16.0014;averbada em 23.02.23
R-13 — Penhora em favor de Edilson, referente ao processo nº 0021137-88.2014.8.13.0558, averbada em 15/05/2023;
R-14- Penhora oriunda de CENTRASE CIVEL de Belo Horizonte, MG, referente ao processo nº 5142919-22.2017.8.13.0024 averbada em 15.08.2024
e R-15 — penhora em favor de Fazenda do Sabiá oriunda da 13ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte/MG, processo n. 5142768-56.2017.8.13.0024

1º) LANCE MÍNIMO E FORMA DE PAGAMENTO: Em primeiro leilao nao será aceito lance inferior ao valor de avalição do bem. Na hipótese de ser infrutífera a alienação, será realizado o segundo leilao com lance mínimo apartir de 60% do valor da avaliação, afastada a presunção de preço vil (art. 891 do CPC).

2º) **FORMA DE PAGAMENTO:** O leilão será aberto para pagamento à vista.

a) Os interessados em adquirir o bem na modalidade parcelada (art. 895, § 1º do CPC) deverão encaminhar proposta por escrito, via e-mail, para o endereço eletrônico mozarmirandaleiloeiro@gmail.com, contendo o valor da entrada de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) a ser paga nas 24 (vinte e quatro) horas após a comunicação da homologação da proposta, e o remanescente em até 30 (trinta) parcelas, com prestações mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação, devidamente corrigidas pelo INPC;

b) Não havendo ofertas de lance à vista no leilão, as propostas para pagamento parcelado recebidas por e-mail serão inseridas no site, e será aberta a disputa nesta modalidade (pagamento parcelado) a todos os licitantes que previamente manifestaram interesse nos termos do item a do presente edital. A melhor proposta será apresentada ao Juízo para conhecimento e análise, e se eventualmente for acolhida, para homologação;

c) O lance para pagamento não poderá ser convertido em proposta parcelada. Caso o arrematante o faça por sua conta e risco no ato do pagamento, perderá em favor do leiloeiro o valor pago a título de comissão se a arrematação não for homologada ou posteriormente anulada;

d) O pagamento da arrematação será feito através de guia judicial que será encaminhada ao arrematante por meio do e-mail indicado no cadastro;

e) Na arrematação à vista, o valor deverá ser integralmente pago impreterivelmente nas 24 (vinte e quatro) horas subsequentes ao leilão, e o comprovante deverá ser enviado ao leiloeiro no e-mail mozarmirandaleiloeiro@gmail.com, na mesma data, até às 18h00min;

f) Na hipótese de ser a proposta de parcelamento homologada, o pagamento das parcelas será efetuado diretamente pelo arrematante, através de guia de depósito judicial, devendo este comprová-lo mensalmente com a juntada da guia devidamente paga nos autos;

g) A venda na modalidade parcelada será garantida por hipoteca judicial gravada sobre o próprio imóvel até a quitação;

h) No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC). O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, podendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação 9art. 895, §5º do CPC).

CONDIÇÕES DO LEILÃO: Por ordem do M.M juízo, o presente leilão será regido pelo Decreto Lei 21.981/32; Código Penal; CPC e CTN, nas seguintes condições:

1º) O leilão será realizado pelo Leiloeiro Mozar Miranda Almeida, matrícula JUCEMG 844, nas datas e horário acima, podendo ser prorrogado por 00h30min. O leiloeiro fica autorizado a alternar a sequência de lotes caso julguem necessário.

2º) O Tribunal do Estado de Minas Gerais reserva-se o direito de incluir ou excluir bens do leilão.

3º) Para participar do Leilão Eletrônico o interessado deverá acessar a plataforma do Leiloeiro (www.mozarmirandaleiloes.com.br), no canto superior direito e clicar no botão "Cadastrar", e seguir os próximos passos, .

4º) Para os cadastros de Pessoas Físicas será necessário, além da informação dos dados pessoais, anexar ao sistema os seguintes documentos: RG (com data de emissão inferior a dez anos), CNH/CPF e comprovante de endereço atualizado (até 03 meses).

5º) Para os cadastros de Pessoas Jurídicas será necessário, além da informação dos dados empresariais, anexar ao sistema os seguintes documentos: contrato social, cartão do CNPJ expedido pela Receita Federal atualizado, comprovante de endereço da empresa (até 03 meses), RG (com data de emissão inferior a dez anos) e CPF do representante legal.

6º) Poderá o Leiloeiro requerer a apresentação de documentos complementares para a elucidação de questões a depender do caso concreto, caso julgue necessário.

7º) A arrematação em nome de terceiros somente será permitida mediante apresentação de procuração específica para o ato, conjuntamente com os documentos discriminados nos itens 4º e 5º se pessoa física ou jurídica, respectivamente.

8º) O Cadastro para lance deve ser realizado no site do leiloeiro com o mínimo 05 dias de antecedência do leilão, uma vez aprovado o cadastro na plataforma do leiloeiro, o usuário é responsável pela sua administração e por todas as ofertas registradas em seu *login*, estando ciente de que os lances ofertados não poderão ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, haja vista serem irrevogáveis e irretratáveis.

9º) A oferta de lances implica no aceite do ofertante ao presente edital, não podendo alegar seu desconhecimento posteriormente.

10º) O Leiloeiro não se responsabilizará por quaisquer ocorrências oriundas de falhas e/ou impossibilidades técnicas do dispositivo ou conexão de internet do interessado, sendo de sua inteira responsabilidade a checagem do funcionamento anteriormente ao leilão, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

11º) 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.

12º) Deverá o fiel depositário do bem, permitir a visitação com horário pré-agendado, mediante pedido do interessado nos autos.

13º) Encerrado o leilão, os bens que não receberem lances ficarão disponíveis para recebimento de ofertas.

14º) Pelos serviços prestados, caberão ao Leiloeiro o recebimento de comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, **a ser paga pelo arrematante**.

15º) A comissão do Leiloeiro deverá ser depositada na sua integralidade, em conta bancária que será informada ao arrematante por meio do e-mail indicado no cadastro, **impreterivelmente até o dia subsequente à realização do leilão**, e o comprovante deverá ser enviado ao Leiloeiro no e-mail mozarmirandaleiloeiro@gmal.com, na mesma data, até às 18h00min.

16º) No caso de inadimplemento da arrematação, seja na modalidade à vista ou parcelada, o leiloeiro fica autorizado a aproveitar o lance do licitante que mantiver a proposta.

17º) Ainda, 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 do leiloeiro. Na hipótese de não pagamento da comissão, mesmo que aproveitado o lance subsequente,o leiloeiro poderá promover a execução do valor devido nos próprios autos, ou ainda, levar o título (auto de arrematação) a protesto perante o Cartório competente.

18º) A comissão incide sobre o valor da arrematação, não é devida se o leilão for negativo e somente é devida em caso de acordo ou remição posteriores à alienação.

19º) A comissão de 5% será calculada sobre o valor da arrematação e somente será devida se o acordo, pagamento ou remição ocorrer após a arrematação (STJ, REsp 2.198.525).

20º) No caso de Adjudicação, a remuneração do leiloeiro (5% sob o valor de avaliação) deverá ser paga, no ato, pelo adjudicante, sendo o valor imediatamente depositado por ele antes da assinatura da respectiva carta.

21º) A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

22º) A Nota de Arrematação será expedida pelo Leiloeiro após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

23º) O Leiloeiro não é responsável por qualquer eventual morosidade na expedição da Carta de Arrematação e determinação de retirada de eventuais ônus, visto que é de competência exclusiva do Poder Judiciário tais atribuições, cabendo ao arrematante diligenciar para que sejam efetivadas.

24º) Por ordem do juízo e por força de lei, caso o devedor não seja encontrado pelo Sr. Oficial de Justiça, fica pelo presente edital intimado do leilão e dos ônus que lhe serão impostos, referidos nos itens 19º a 21º.

25º) Ficam intimados do leilão (1ª e 2ª data, se houver), as partes, os co-proprietários, seus cônjuges se casados forem, os Espólios nas pessoas de seus Inventariantes, credores hipotecários ou fiduciários e credores com penhoras averbadas, inclusive os que estiverem em local incerto e não sabido.

26º) Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidade previstas em lei, serão aceitas desistências dos arrematantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas e condições deste Edital para eximirem-se das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do artigo 358 do Código Penal Brasileiro, onde está previsto que: "*Todo aquele que impedir, afastar ou tentar afastar concorrentes ou licitantes por meios ilícitos, violência ou oferecimento de vantagens, e, ainda, perturbar, fraudar ou tentar fraudar, a venda em hasta pública ou arrematação judicial, estará incurso nas penas que variam de dois meses a dois anos de detenção e/ou multa*". Por ordem deste Juízo, foi expedido o presente Edital em **18.11.2026.**