EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Excelentíssimo Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Presidente Olegário, Estado de Minas Gerais, **Dr. José Humberto da Silveira,** torna pública a realização de **LEILÃO JUDICIAL**, exclusivamente ONLINE, através do site **www.leiloesceruli.com.br**, do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos da Execução abaixo especificada, nos termos do art. 886 e seguintes do CPC e tendo em vista as medidas previstas na Resolução nº 236/CNJ, de 13/07/2016.

PROCESSO: 5000824-10.2025.8.13.0534
EXEQUENTE: ROSANA RAMOS
EXECUTADO: GERALDO DE ASSIS

I- DATA, HORÁRIO E LOCAL

1º Leilão: 26/01/2027 – 14:00 horas.
2º Leilão: 26/01/2027 – 15:00 horas.

Local: Leilão exclusivamente ON-LINE: www.leiloesceruli.com.br

Leiloeiro: Flavio Duarte Ceruli – JUCEMG 496

Telefones: (34) 3814-2286 e (34) 99924-8692. E-mail: leiloes@leiloesceruli.com.br

Os leilões serão realizados exclusivamente ON-LINE através do *site* www.leiloesceruli.com.br – com encerramento nas datas e horários acima especificados – onde os interessados deverão habilitar-se antecipadamente para efetuar lances por meio eletrônico, bem como acompanhar os leilões em tempo real.

II - OBJETO DA HASTA

DESCRIÇÃO DO BEM:

TRÊS SORTES DE TERRAS ANEXAS E DIVIDIDAS FORMANDO UM ÚNICO BLOCO DIVIDIDO, DENOMINADA FAZENDA SÃO GERALDO HM, LUGAR EMA, SITUADA A APROXIMADAMENTE 30KM DO MUNICÍPIO DE PRESIDENTE OLEGÁRIO/MG, COM ÁREA DE 195.11.19 HECTARES, SENDO 183.11.19 HECTARES DE CAMPOS E 12.00.00 HECTARES DE CULTURA, COM DEMAIS MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES DESCRITAS NA MATRÍCULA Nº 10.810 DO C.R.I DE PRESIDENTE OLEGÁRIO/MG. TERRAS DE FÁCIL ACESSO, SERVIDAS DE ÁGUA COM DUAS REPRESAS E UMA MINA, ESSA UTILIZADA PARA CAPTAÇÃO DE USO DOMÉSTICO. AS TERRAS SÃO LIGEIRAMENTE IRREGULARES, FORMADAS, EM QUASE SUA TOTALIDADE, EM PASTAGEM E MECANIZÁVEIS. POSSUI COMO BENFEITORIAS CURRAL DE MADEIRA COM CORDOALHA DE DEZ FIOS, TRONCO E BRETE. SALA DE ORDENHA, COM DIVISÕES PARA HIGIENIZAÇÃO, TANQUE, RESFRIADOR, DEPÓSITO DE RAÇÃO E BEZERREIRO. COCHO PARA ALIMENTAÇÃO DO GADO, COBERTO E COM CALÇAMENTO EM CIMENTO GROSSO. BARRACÃO COM OITO DIVISÕES E DUAS CASAS DE MORADA, SENDO A SEDE E OUTRA PARA FUNCIONÁRIO, SERVIDAS DE ENERGIA COM TRANSFORMADOR DE 10KVA.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 3.070.000,00 (TRÊS MILHÕES E SETENTA MIL REAIS)

Lance Mínimo:
1º Leilão: R$ 3.070.000,00
2º Leilão: R$ 1.535.000,00 – 50% da avaliação, além da comissão do leiloeiro.

III - ÔNUS

Constam averbados na matrícula do imóvel os seguintes ônus:
R-09; R-10; R-12; R-15; R-19: Hipoteca Cedular em favor do Banco do Brasil.
Av-21: Ação de execução nos autos 0010925-94.2009.8.26.0566 da 1ª Vara Cível de São Carlos/SP.
Av-22: Ação de execução nos autos 0016343-08.2012.8.26.0566 da 1ª Vara Cível de São Carlos/SP.

IV - OBSERVAÇÕES

1. Na contagem dos prazos deste edital serão computados somente os dias úteis (art. 219, do CPC).

2. O leiloeiro adotará providências para ampla divulgação da alienação (art. 887, *caput*, do CPC), inclusive na rede mundial de computadores (art. 884, I, c/c 887, § 2º, ambos do CPC), sendo providenciada pelo juízo a afixação do edital no local de costume e sua publicação, nos termos do art. 22, da Lei nº 6.830/1980, dispensada, em face da especialidade, a publicação em jornal local, prevista no art. 887, § 3º, do CPC.

3. Até o dia anterior ao leilão, o leiloeiro estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão (art. 14, § 2º, da Resolução nº 236/2016-CNJ), encaminhando ao juízo omissões porventura detectadas e, ainda, expor aos pretendentes os bens ou as amostras das mercadorias (art. 884, III, do CPC).

4. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, incumbindo aos interessados a prévia verificação de suas condições (art. 18, da Resolução nº 236/2016-CNJ). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. (art. 29, da Resolução nº 236/2016-CNJ).

5. Nem todos os interessados podem arrematar. "Pode oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, *com exceção:* I - dos tutores, dos curadores, dos testamenteiros, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade; II - dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados; III - do juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade; IV - dos servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta; V – dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados; VI - dos advogados de qualquer das partes." (art. 890, do CPC).

6. Devem ser observadas as preferências na arrematação. **6.1.** "É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições" (art. 843, § 1º, do CPC). **6.2.** No caso de concorrência entre o cônjuge e outros membros da família, dispõe o CPC: "Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem." (art. 892, § 2º, do CPC). **6.3.** Além disso, "Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles." (art. 893, do CPC). **6.4.** No caso de bem tombado, a União, os Estados e os Municípios terão, nessa ordem, o direito de preferência na arrematação em igualdade de oferta (art. 892, § 3º, do CPC).

7. Se o leilão incidir sobre mais de um bem do executado, "*Será suspensa a arrematação logo que o produto da alienação dos bens for suficiente para o pagamento do credor e para a satisfação das despesas da execução*." (art. 899, do CPC).

8. No caso de bem indivisível, a quota-parte a ser reservada para o coproprietário ou cônjuge, que não sejam parte na execução, *é calculada sobre o valor da avaliação*, não o da arrematação. Desse modo, "Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação." (art. 843, § 2º, do CPC).

9. Não havendo interessados no primeiro, será realizado um segundo leilão, também na modalidade ON-LINE (art. 886, V, do CPC), objetivando a alienação pelo maior lance, vedada a oferta de preço vil, considerado aquele abaixo de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, do CPC).

10. Tratando-se de imóvel de incapaz, caso não alcançado pelo menos 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, será adotado o procedimento previsto no art. 896, do CPC.

11. O pagamento deverá ser realizado *de imediato*, à vista, pelo arrematante, seja por meio eletrônico ou por depósito judicial (art. 892, *caput*, do CPC). **11.1.** Recebendo, o leiloeiro, o produto da alienação (art. 884, IV, do CPC), deverá providenciar tal depósito dentro de 1 (um) dia, bem como prestar contas nos 2 (dois) dias subsequentes ao depósito (art. 884, V, do CPC). O pagamento da arrematação, "recebido (...) pelo leiloeiro, (...) pode ser feito por meio de cheque (...). O apregoador poderá, no entanto, caso tenha razões plausíveis, acautelar-se no recebimento de cheques. Para tanto, pode pedir garantias e, até mesmo, se possível, solicitar do banco confirmação de saldo". O cheque deverá ser de titularidade do arrematante. **11.2**. Em conformidade com o artigo 895 do CPC, serão aceitas propostas para arrematação do bem em prestações, cabendo ao arrematante o pagamento mínimo de 25% a título de sinal e o restante em até 30 parcelas mensais e consecutivas, no valor mínimo de R$ 1.000,00 cada, que serão corrigidas pelo índice legal, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. A proposta para pagamento à vista, em igualdade de valores, sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. (art. 895, inciso II, § 7º CPC).

12. Sem prejuízo de aplicação do disposto no art. 903, § 6º, do CPC, havendo indício de conluio entre o arrematante e a parte executada, com o intuito de tumultuar o processo e obstar a venda do bem, deve ser efetuada a comunicação ao Ministério Público Federal, para que adote as providências necessárias à apuração dos fatos, uma vez que constituem violência ou fraude em arrematação judicial: "impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. Pena: detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência." (art. 358, do Código Penal).

13. Cabe ao arrematante, ainda, o pagamento da comissão do leiloeiro, arbitrada em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação (art. 7º, da Resolução nº 236/2016-CNJ, e art. 880, § 1º, art. 884, parágrafo único, art. 886, II, art. 901, § 1º, todos do CPC). **13.1**. Na hipótese de adjudicação, cabe ao(s) adjudicante(s) o pagamento da comissão do leiloeiro, arbitrada em 5% do valor de avaliação dos bens. **13.2**. Na hipótese de acordo ou remição após realizada a alienação (art. 7º, § 3º, da Resolução nº 236/2016-CNJ), é devido pela executada o pagamento da comissão do leiloeiro, no valor de 5% sobre a avaliação do bem. **13.3**. Na hipótese de acordo, ou remição entre a publicação do edital e a realização da hasta pública, é devido pela executada o pagamento de 2% sobre o valor de avaliação do bem, a título de despesas com divulgação, que deverá ser pago ao leiloeiro.

14. O arrematante também é responsável pelo pagamento das despesas com remoção, guarda e conservação, nos casos em que bens estiverem depositados no pátio do leiloeiro. O valor das despesas estará disponível no site do leiloeiro para ciência dos arrematantes. **14.1.** Tais despesas poderão ser deduzidas do produto da arrematação, se superior ao crédito da exequente (art. 7º, § 4º, da Resolução nº 236/2016-CNJ). A viabilidade de expedição de alvará para levantamento, em favor do executado, de saldo porventura ainda existente (art. 907, do CPC), somente será analisada após realizados os pagamentos acima indicados. **14.2**. Caso não cheguem a ocorrer ou se forem negativas as hastas e o bem constrito liberado em favor do executado, esse não estará dispensado de ressarcir as despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (art. 7º, § 7º, da Resolução nº 236/2016-CNJ), podendo o leiloeiro reter os bens em seu poder até que o pagamento devido seja efetuado (art. 708, do Código Civil, e art. 40, do Decreto nº 21.981/1932). **14.3.** Devidamente intimado, e se decorrido o prazo de 30 dias o executado não retirar o bem constrito do pátio do leiloeiro, mediante as condições descritas no item 14.2, será caracterizado abandono do bem e o mesmo será dado em pagamento ao leiloeiro.

15. Em se tratando de *imóvel*, os créditos de que trata o art. 130 do Código Tributário Nacional sub-rogar-se-ão sobre o respectivo preço, não ficando o adquirente responsável por quaisquer tributos devidos até a data da alienação, nem quando o preço for insuficiente para cobrir o débito tributário. A ordem de preferência no recebimento dos créditos observará os arts. 186 e 187 do Código Tributário Nacional.

16. Tendo em vista a natureza *propter rem* dos débitos referentes ao condomínio (art. 1.345, do Código Civil) e "o entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o arrematante de imóvel em condomínio é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação", os interessados ficam desde já advertidos de que deverão diligenciar previamente junto ao imóvel objeto das hastas a fim de verificar eventual ocorrência de ocupação e, ainda, de débitos condominiais, com os quais arcarão os arrematantes (art. 23, § 2º, da Lei nº 6.830/1980).

17. Em se tratando de bem *móvel*, ocorrerá a "aplicação analógica do artigo 130, parágrafo único, do CTN" e serão observadas as preferências descritas nos arts. 186 e 187, ambos dos CTN. No caso de automotores, "Todas as pendências incidentes sobre o veículo (taxa de licenciamento, multas por infração de trânsito, IPVA e seguro obrigatório) relativas ao período anterior à arrematação, poderão sub-rogar-se no preço pago (...), sendo descabida a exigência de tais valores diretamente ao adquirente, que, como já explicitado, recebe o veículo livre de quaisquer ônus ou pendências.".

18. Não sendo efetuados os depósitos, o leiloeiro comunicará os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz (art. 26, da Resolução nº 236/2016-CNJ).

19. O auto de arrematação será lavrado de imediato (art. 901, *caput*, do CPC), mas a ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do imóvel e respectivo mandado de imissão serão expedidos apenas depois de efetuado o depósito, inclusive da comissão do leiloeiro, e recolhidas as custas de arrematação (art. 901, § 1º, do CPC), mas não antes de 10 (dez) dias (art. 903, §§ 2º, 3º e 5º, I, do CPC) depois de aperfeiçoada a arrematação (art. 903, *caput*, do CPC) e, no caso de imóvel, também comprovado nos autos o pagamento do imposto de transmissão (art. 901, § 2º, do CPC).

V - ADVERTÊNCIAS ESPECIAIS

1. Caso não encontrado(s), ficam desde já intimados o(s) devedor(es) quanto às condições, datas e horários de realização da(s) hasta(s), bem como da (re)avaliação do(s) bem(ns) a ser(em) leiloado(s) (art. 889, parágrafo único, do CPC).

2. Ficam intimados, ainda, se não localizados, o cônjuge do devedor (art. 842, do CPC) e ainda o: a) coproprietário de bem indivisível; b) proprietário e titular de direito quando a penhora recair sobre bens gravados com direitos ou sobre esses próprios direitos, quais sejam: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, além de penhor, hipoteca, anticrese, alienação fiduciária, penhora anteriormente averbada; c) cessionário, promitente comprador ou vendedor, quando a promessa de cessão ou de compra ou de venda são registradas; d) União, Estado e Município, no caso de alienação de bem tombado (arts. 804 e 889, II a VIII, do CPC).

3. Aos participantes da hasta pública e partes na execução fiscal é defeso alegar desconhecimento das cláusulas deste Edital para se eximirem das obrigações geradas.

Presidente Olegário/MG, 29 de setembro de 2026.

José Humberto da Silveira
Juiz de Direito
Vara Única de Presidente Olegário/MG