

MINUTA EDITAL DE LEILÃO

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DAS PARTES / EXECUTADO - PRAZO DE 05 (CINCO) DIAS - 2ª Vara Cível da Comarca de Teófilo Otoni/MG.

O Dr. Otávio Augusto de Melo Acioli, Juiz de Direito em Substituição da 2ª Vara Cível da Comarca de Teófilo Otoni/MG, em pleno exercício de seu cargo, na forma da lei. FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem que atinente aos autos do processo nº 1743734-75.2006.8.13.0686, da ação de Execução de Título Extrajudicial, requerida por **TOTAL DISTRIBUIDORA S/A** contra **POSTO NICOLETTI LTDA – ME E JAIRO CARLOS NICOLETTI**, será realizado **LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO** (online), a ser conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre Reis Pedrosa, matrícula 677, através da plataforma, www.alexandrepedrosaleiloeiro.com.br, do seguinte bem:

DESCRIÇÃO DO BEM:

Imóvel situado no Km.731 da Rodovia BR-116, distrito sede do município e Comarca de Teófilo Otoni, Estado de Minas Gerais; medindo 24,20,00.ha.(vinte e quatro hectares e vinte ares), ou sejam, 05(cinco) alqueires legitimados de terras, contendo benfeitorias representadas por 02(dois) prédios. 01(um) posto de gasolina, hotel, churrascaria e borracharia, estremando em seu contorno, pelo lado de baixo com herdeiros de Rosendo Pinto ou sucessores, e com Aleixo Ferreira da Costa ou sucessores; nos fundos, com herdeiros de Rosendo Pinto ou sucessores: pela frente, com a BR-116, devidamente matriculado sob nº 11.505, no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Teófilo Otoni/MG.

Descrição do Auto de Avaliação de ID nº 9785217211: UM IMÓVEL RURAL SITUADO ÀS MARGENS DO KM 267 DA RODOVIA BR. 116, COM ÁREA TOTAL DE 24.20 há (VINTE E QUATRO HECTARES E VINTE ARES), CONTENDO POUCAS PASTAGENS E CAPOEIRAS, MAIS ÁREA DESTINADA A POSTO DE COMBUSTÍVEL, ONDE POSSUI PISO EMPEDRADO, UMA ESTRUTURA METÁLICA SERVINDO DE COBERTURA, UMA CONSTRUÇÃO TÉRREA DE APROXIMADAMENTE 3000,00 m², MAIS UM CÔMODO DE APROXIMADAMENTE 25.00 m² SERVINDO DE BORRACHARIA, MAIS DUAS PEQUENAS CONSTRUÇÕES NOS FUNDOS COBERTA POR

TELHAS AMIANTO, IMÓVEL MATRICULADO NO LIVRO 02 REGISTRO GERAL, SOB Nº 11.505, NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO 2º OFÍCIO DESTA COMARCA DE TEÓFILO OTONI/MG. NOTAS: 1- A COBERTURA METÁLICA EXISTENTE NAQUELA ÁREA ESTÁ COM AVARIAS E REGULAR ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO. 2- A CONSTRUÇÃO DESTINADA A RESTAURANTE E/OU CHURRASCARIA SE ENCONTRA VAZIA COM CARACTERÍSTICAS DE ABANDONO. 3- O POSTO DE COMBUSTÍVEIS QUE APARENTEMENTE EXISTIA NA REFERIDA ÁREA ESTÁ DESATIVADO, NAO POSSUINDO NENHUMA BOMBA PARA FORNECIMENTO DE COMBUSTÍVEL.

AVALIAÇÃO: o bem foi avaliado em R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

OBSERVAÇÃO: Para conhecimento de terceiros e interessados, consta na matrícula do imóvel objeto do leilão os seguintes registros:

Av-05-Matr.11.505- Em 12/01/2000 - Procede-se a presente averbação, nos termos do Artigo 213 da Lei Federal 6.015/73, para constar que de acordo com averbação feita sob o nº 01 da Matrícula nº 435, de origem, o imóvel objeto desta Matrícula, situa-se no Km.267 da BR-116, antigo Km.731, distrito sede deste município e Comarca de Teófilo Otoni-MG, o que por um lapso deixou de ser mencionado. Dou fe. Teófilo Otoni, 12 de janeiro de 2.000. Av-07- matr.11.505- Em 12/11/2004 - Nos termos da Escritura Pública de Aditamento e Re-Ratificação, lavrada em 10 de novembro de 2004, as fls.035, do Livro nº 125-A, nas Notas do Cartório do 2º Ofício desta Comarca, na qual compareceram: como OUTORGANTE DADOR HIPOTECANTE - POSTO NICOLETTI LTDA., sociedade comercial com sede nesta cidade, na Rodovia BR-116, Km.239, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 71.147.979/0001-73, representado por seus sócios Jairo Carlos Nicoletti, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, CPF nº 403.776.606-04, residente nesta cidade e Joelso Paulo Antunes, brasileiro, comerciante, solteiro. CPF nº 895.179.970-00, residente nesta cidade; e como CREDORA - SHELL BRASIL LTDA (anteriormente denominada Shell Brasil S/A), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.453.598/0001-23, com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, representada no ato da Escritura por Anderson Paiva Quintão, brasileiro, solteiro, administrador, CPF nº 039.644.116-55, residente na cidade de Belo Horizonte-MG: procede-se a presente averbação, para constar que as partes aditaram a Escritura Pública de Re-Ratificação de Hipoteca, para Garantia de Transações Comerciais, registrada sob o nº 04 supra, com o intuito de alterar o valor atribuído ao imóvel hipotecado, que

passa a ser de R\$658.000,00(seiscentos e cinquenta e oito mil reais), permanecendo todas as demais cláusulas ratificadas, em vigor para todos os fins e efeitos de direito.

R-10-Matr.11.505- PENHORA requerida por TOTAL DISTRIBUIDORA S/A, processo: 1743734-75.2006.8.13.0686.

DATAS DOS LEILÕES: O sistema estará disponível para recepção de lances a partir da publicação deste Edital, que deverá ocorrer com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (Art. 887 - § 1º do CPC.).

1ª DATA DO LEILÃO, será encerrada em **09/09/2026, a partir das 11h00min**, pelo maior lance, igual ou acima da avaliação. Se não for vendido no período da 1ª data, imediatamente inicia-se o período da 2ª data para recebimento de lances;

2ª DATA DO LEILÃO, será encerrada em **16/09/2026 a partir das 11h00min**, quando a alienação dar-se-á por no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação se o bem não receber ofertas, ficará disponível para repasse até as 18:00 horas, podendo ser prorrogado enquanto houver disputas.

LOCAL DO LEILÃO: O leilão será realizado na forma eletrônica (online), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre Reis Pedrosa, matrícula 677 JUCEMG, através da plataforma, www.alexandrepedrosaleiloeiro.com.br, onde estarão disponíveis cópia do presente edital e demais informações, disponíveis também pelo telefone (31) 2551-3688/99222-6692.

CONDIÇÕES DO LEILÃO: Por ordem deste juízo, o presente leilão será regido pelo Decreto Lei nº 21.981/1932, CPC/2015, CTN, Resolução nº 236/2016-CNJ, Portaria Conjunta nº 772/PR/2018, Código Penal, e nas seguintes condições:

1) O leilão será realizado na forma eletrônica (online), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Sr. Alexandre Reis Pedrosa, matrícula 677 JUCEMG, através da plataforma, www.alexandrepedrosaleiloeiro.com.br.

2) O sistema estará disponível para recepção de lances partir da publicação deste Edital, que deverá ocorrer com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (Art. 9º, § 1º, da Portaria Conjunta 772/PR/2018 e art. 887, § 1º do CPC).

3) Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances; Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de

enviar novos lances (art. 26 da Portaria Conjunta 772/PR/2018 e art. 887, § 1º do CPC).

4) Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site www.alexandrepedrosaleiloeiro.com.br, aceitar os termos e condições informados, somente após a análise dos documentos obrigatórios e a liberação do login, poderá ofertar lances;

5) DÍVIDAS/DESPESAS/TRIBUTOS:

Os débitos tributários (tais como IPTU e taxas) incidentes sobre o imóvel, cujos fatos geradores sejam anteriores à data da arrematação, não serão de responsabilidade do arrematante, sub-rogando-se no preço da arrematação, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça. Os débitos condominiais eventualmente existentes, referentes ao período anterior à arrematação, sub-rogam-se no preço da arrematação, nos termos do artigo 908, §1º, do Código de Processo Civil. Os débitos incidentes sobre o imóvel, cujos fatos geradores sejam posteriores à arrematação, serão de responsabilidade do arrematante.

6) ESTADO DE CONSERVAÇÃO: 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. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos para transferência do bem arrematado.

7) Art. 11 da Portaria Conjunta 772/PR/2018. Os bens serão oferecidos no portal do leiloeiro público, com descrição detalhada, conforme Auto de Penhora e Avaliação, e, sempre que possível, ilustrada, para melhor aferição de suas características e estado de conservação. Parágrafo único. Para possibilitar a ilustração referida no “caput” deste artigo, o leiloeiro oficial fica autorizado, independentemente de mandado judicial, a visitar e capturar imagens dos bens a serem leiloados, acompanhado ou não de interessados na arrematação, nos termos do disposto no inciso III do art. 884 do CPC/2015.

8) FORMA DE PAGAMENTO: À VISTA, O arrematante deverá efetuar o pagamento mediante Guia de Depósito Judicial emitida pelo leiloeiro, no prazo de 1(um) dia, contado da data do leilão. Uma vez efetuados os pagamentos, o arrematante, dentro do prazo de 01 (um) dia acima estipulado,

deverá enviar os comprovantes via e-mail alexandreleiloeiro@gmail.com outro meio hábil e inequívoco.

PAGAMENTO PARCELADO- (art. 895, §1º do CPC). Ao optar pelo pagamento parcelado, o arrematante, no prazo de 1(um) dia, contado da data do leilão, deverá efetuar o pagamento do valor mínimo correspondente a 25%(vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, mediante Guia de Depósito Judicial, o restante será pago em no máximo 30 (trinta) parcelas iguais, mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação, corrigidas de acordo com os fatores de atualização monetária do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (art. 895, §1º do CPC). Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895 § 4º do CPC). O pagamento das parcelas será efetuado diretamente pelo arrematante, em guia de depósito judicial vinculada aos autos a que se refere o bem arrematado. A venda parcelada será garantida por hipoteca gravada sobre o próprio imóvel até quitação. Na hipótese de inadimplemento, o Exequente poderá optar pela resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido. Caso seja pleiteada a resolução da arrematação, o arrematante, sem prejuízo das demais sanções previstas na lei e/ou neste edital, assim como sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos, perderá o sinal de negócio já pago e a comissão do leiloeiro. Caso seja pleiteada a execução, todas as parcelas vincendas vencerão antecipadamente à data da parcela inadimplida, incidindo sobre o montante devido a multa prevista no art. 895 §4º do da Lei 13.105/2015, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. Caso no decorrer do leilão seja recebida oferta para pagamento à vista, esta prevalecerá (art. 895, § 7º, do CPC) e o sistema automaticamente não receberá mais oferta parcelada.

9) Após a oferta, o licitante vencedor fica obrigado ao pagamento da arrematação e da comissão do leiloeiro, e não poderá por qualquer motivo alegar desistência. Caso tenha identificado algum vício, deverá realizar os pagamentos no prazo estabelecido neste edital, e comprovar nos autos a sua alegação. Após apreciação e decisão do juízo, os valores poderão ser restituídos. A desistência sem o cumprimento da obrigação será considerada “perturbação” ao leilão.

10) Nos termos do artigo 29 da Portaria Conjunta 772/PR/2018 “Não comprovado o depósito do lance e o pagamento da comissão no prazo

determinado no edital, o leiloeiro público comunicará o fato ao licitante com maior lance subsequente, a fim de que este possa exercer seu direito de opção. Parágrafo único. A aplicação do disposto no “caput” deste artigo não isenta o licitante inadimplente do pagamento de multa, se for o caso, a ser determinado pelo juízo, e da responsabilização civil e criminal, nos termos do art335 do Código Penal.”.

11) Poderá o Leiloeiro inhabilitar para participar de leilão, o licitante que não tenha cumprido com anteriores obrigações de pagamento e condições, em arrematação de leilão judicial.

12) Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 Código de Processo Civil).

13) COMISSÃO DO LEILOEIRO – A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga integralmente à vista, pelo arrematante, através de depósito em conta bancária que será informada ao arrematante ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro, devendo o comprovante ser imediatamente encaminhado para o e-mail alexandreleiloeiro@gmail.com. Em caso de pagamento parcelado, a comissão devida será retida e paga proporcionalmente, à medida que as parcelas forem sendo adimplidas.

14) Em casos de adjudicação, remição ou acordo, a comissão devida será de 2,5 % (dois e meio por cento) sobre o valor da dívida atualizada ou sobre o valor atualizado do bem, o que for menor. A comissão deverá ser integralmente paga, pelo arrematante, adjudicante ou executado (em casos de remição ou acordo), à vista no ato da arrematação, adjudicação, remição ou acordo, mesmo em caso de parcelamento.

15) Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus à comissão.(§ 3º do artigo 7º da Resolução N° 236/2016-CNJ). E, na hipótese de não pagamento da comissão, 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 (CPC/2015, art. 515, V).

16) Na hipótese do bem ser arrematado, pelo exequente, será devida a comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação para bens imóveis. A comissão deverá ser integralmente paga no ato da arrematação.

17) Nos termos do CPC/15, inciso III do art. 884 e da PORTARIA CONJUNTA N° 772/PR/2018, art. 10, Parágrafo único, fica o leiloeiro autorizado, independentemente de mandado judicial, a visitar capturar imagens do bem a serem leiloados, acompanhado ou não de interessados na arrematação.

18) Os interessados em visitar o bem, deverão, munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal, comparecer no local e proceder a visita.

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

20) Os bens que não receberem ofertas, ficarão disponíveis no site para repasse e recebimento de lances, até decisão posterior do juízo.

21) Art. 908 do CPC/2015. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

22) Nos termos do Artigo 358 do Código Penal, quem impedir, perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará sujeito à pena de detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem

23) DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS – Os interessados poderão esclarecer suas dúvidas quanto ao presente leilão com o leiloeiro, através do aludido site, e-mails e telefone (31) 2551-3688, no horário comercial.

INTIMAÇÕES:

24) Nos termos do Art. 889, do Código de Processo Civil, ficam as partes, advogados, credores, credor hipotecário SHELL BRASIL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.453.598/0001-23, coproprietários, os executados POSTO NICOLETTI LTDA - ME - CNPJ: 71.147.979/0001-73, JAIRO CARLOS NICOLETTI CPF nº 403.776.606-04, terceiros interessados ANTUERPIA PETROLEO LTDA - ME - CNPJ: 05.951.008/0001-57; SILVAIR DIAS DOS SANTOS - CPF: 035.538.186-97, INTIMADOS da realização do leilão público por este edital, a publicação do presente edital supre a intimação pessoal dos mesmos.

25) Nos termos do artigo 887 e §§ do CPC2015 e artigo 22, V da Portaria Conjunta 772/PR/2018, o presente edital será publicado na rede mundial de computadores pelo sitio do leiloeiro, www.alexandrepedrosaleiloeiro.com.br pelo Diário do Judiciário eletrônico (DJe) e será afixado em local de costume no átrio do Fórum deste Juízo com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência

da realização do leilão, em obediência também ao comando do artigo 257 do CPC/2015 e ao artigo 14 da Resolução 234/2016-CNJ. Teófilo Otôni, 07 de julho de 2026. Eu, Silvana Siqueira Brandão- Gerente de Secretaria, conferi e assino, por ordem do MM. Juiz de Direito. 21/07/2026 DJE