



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **JOSE CALAZANS COUTO DAMASCENO (CPF/MF Nº 684.987.306-78)**, **JOSE GERALDO COUTO DAMASCENO (CPF/MF Nº 839.096.566-68)** e seu cônjuge, **SIRLEY APARECIDA MAROTTA DAMASCENO (CNPJ/MF Nº 105.328.366-00)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Joaquim Martins Gamonal, da Vara Única – Foro de Alto Rio Doce, Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **BANCO DO BRASIL S.A. (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91)** em face de **JOSE CALAZANS COUTO DAMASCENO (CPF/MF Nº 684.987.306-78)**, **JOSE GERALDO COUTO DAMASCENO (CPF/MF Nº 839.096.566-68)** e **SIRLEY APARECIDA MAROTTA DAMASCENO (CNPJ/MF Nº 105.328.366-00)**, nos autos do **Processo nº 5000263-12.2021.8.13.0021**, e foi designada a venda do bem descritos abaixo, Portaria Conjunta nº 772/PR/2018, que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Zona Rural, São Luís, s/nº, Missionários/MG – CEP: 36262000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Gleba de terras, Fazenda São Luiz, área de 25,87,57 ha, distrito, município e Comarca de Alto Rio Doce (correspondente à metragem destacada da área maior de 173,75,60 ha), confrontando com terras de José Pereira Damasceno, herdeiros de Antônio Rosa.

DADOS DO IMÓVEL

INCRA nº	436.011.009.202-5	
Matrícula Imobiliária nº	4154	Cartório de Registro de Imóveis e Protesto de Títulos de Alto Rio Doce/MG

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 01	09/12/1995	Penhora	Proc. nº 0138	Banco do Brasil S.A.

OBS.01: Conforme descrição da correspondente matrícula imobiliária, o imóvel objeto do Leilão encontra-se inserido em área maior de 173,75,60 ha, denominada "Fazenda São Luiz". Assim, será leiloadada a fração ideal de 25,87,57 ha, de propriedade dos executados José Geraldo Couto Damasceno e Sirley Aparecida Marotta Damasceno, descrita nos registros R-10, R-14, R-15 e R-16 da referida matrícula, tendo em vista que a penhora do bem e a avaliação foram realizadas nessa proporção (Auto de Penhora e Avaliação Id. 9299063055).

OBS.02: No imóvel encontram-se edificadas benfeitorias consistentes em casa de morada (aproximadamente 112,00m², composta de sala, copa, cozinha, banheiro e três quartos, além de varanda), garagem (14,70m²) e curral (avaliado na proporção de 50%, correspondente a aproximadamente 84,87m²), bem como abastecimento de água próprio e eletrificação da CEMIG, conforme descrito no Auto de Penhora, Avaliação e Depósito de Id. 9299063055 e na Certidão do Oficial de Justiça Avaliador de





ID. 10113363284. As referidas benfeitorias não se encontram individualmente averbadas na Matrícula Imobiliária. Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS.03: Há um Arrendamento averbado na referida Matrícula Imobiliária sob nº R-13, em favor de Sebastião Santos Acácio, cujo prazo já se encontra encerrado, porém pendente de baixa na matrícula. Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS.04: A penhora deferida nos autos (Id. 4007773070) está pendente de registro/averbação na matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS.05: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pelo executado José Calazans (Id. 4944728044), objetivando a extinção da execução, sob o argumento de prescrição, abusividade de juros remuneratórios, inaplicabilidade de índices de correção. Referido incidente não foi acolhido (ID. 10290282300). Não houve recurso da presente Decisão.

OBS.06: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 5000374-59.2022.8.13.0021) pelos executados José Geraldo Couto Damasceno e Sirley Aparecida Marotta Damasceno, objetivando a extinção dos autos principais, sob o argumento de fraude à execução, abusividade dos encargos contratuais, impenhorabilidade do imóvel por supostamente se tratar de bem de família e nulidade da avaliação por inobservância das normas técnicas. O juízo indeferiu o benefício da justiça gratuita, rejeitando os embargos de declaração opostos contra a decisão. Não tendo sido recolhidas as custas processuais no prazo assinalado, a distribuição dos embargos foi cancelada por decurso de prazo, sem julgamento de mérito.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 301.674,50 (Mar/2022 – Avaliação ao Id. 9299063055 – Homologação ao Id. 10290282300).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 367.214,91 (Ago/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/MG.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 62.220,54 (Mai/2021 – Id. 3493746430).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **02 de outubro de 2026, às 15 horas, e se encerrará no dia 05 de outubro de 2026, às 15 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 05 de outubro de 2026, às 15 horas, e se encerrará em 27 de outubro de 2026, às 15 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora





(www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 15 dias úteis. Em caso de atraso no pagamento das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de Minas Gerais sob nº 1214, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATACÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado por Guia de Depósito Judicial gerada junto à instituição financeira vinculada ao Tribunal de Justiça correspondente, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão. Fica facultado, no mesmo prazo, o pagamento de 25% (vinte e cinco por cento) do lance como caução, e o saldo remanescente em 15 (quinze) dias úteis (Decisão de ID. 10717759453). Em até 3 (três) horas após o encerramento do leilão, cada arrematante receberá e-mail contendo as instruções necessárias para a realização do depósito, nos termos dos artigos 884, inciso IV, e 892 do Código de Processo Civil.

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido, o valor de 2% (dois por cento), pelo adjudicante nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão





sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do item 03 deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Rio Grande do Norte, 1436 - Sala 1605 - Savassi - CEP 30130-138 - Belo Horizonte/MG, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Belo Horizonte, 19 de agosto de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. JOAQUIM MARTINS GAMONAL
JUIZ DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

