



1ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DA INFÂNCIA E DA JUVENTUDE DO FORO DE SACRAMENTO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **JOSÉ ANTÔNIO GARCIA DONADELI (CPF/ME Nº 863.061.118-91)**, e seu cônjuge **ANA MARIA PAZETO RAVAGNANI DONADELI (CPF/ME Nº 020.035.348-90)**; bem como os interessados: **BANCO BRADESCO (CNPJ/ME Nº 60.746.948/0001-12)**, **NILTON ALVES RODRIGUES (CPF/ME Nº DESCONHECIDO)**, **ALCEBIADES BORGES FILHO (CPF/ME Nº 074.537.806-40)** e **GISLENE APARECIDA BORGES (CPF/ME Nº 048.723.546-05)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. José de Souza Teodoro Pereira Júnior, da 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude do Foro de Sacramento, 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 Reintegração de Posse com Pedido Liminar em Fase de Cumprimento de Sentença ajuizada por **NILZA CRISTINA DE OLIVEIRA (CPF/ME Nº 755.303.096-15)**, maior incapaz representada por seu curador **EDIS JOSÉ DE OLIVEIRA (CPF/ME Nº 912.142.976-68)**, em face de **JOSÉ ANTÔNIO GARCIA DONADELI (CPF/ME Nº 863.061.118-91)**, nos autos do **Processo nº 0018088-45.2010.8.13.0569** e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos da 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 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Fazenda Soberbo – Rodovia Araxa/Franca, Alpercatas, Sacramento/MG, CEP: 38190-000 - **Descrição do Imóvel:** Imóvel Rural, situado neste município Fazenda Soberbo, lugar denominado “Seninha”, uma área de 00ha.30a. 25ca (trinta ares e vinte e cinco centiares) de terras de campos e 11ha. 31a. 50ca (onze hectares, trinta a uns ares e cinquenta centiares) de terras de cultura, dentro das seguintes divisas: - “começa no marco cravado na beira da cerca dividindo com Nicolau Borges Filho, daí, pela cerca abaixo até a cabeceira da vertente, descendo por esta vertente até a barra de duas aguinhas, em uma carca arame, pela cerca afora até o marco cravado na beira da grota, daí subindo em rumo certo até onde teve começo.

			Dados do Imóvel	
INCRA Nº			423092001767-3	
Matrícula Imobiliária nº			6488	Registro Geral de Imóveis de Sa- cramento – Minas Gerais
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 11	18/12/2009	Ajuizamento de Execu- ção	Proc. nº 0569.09.018268-8	Banco Bradesco S/A
R. 12	26/04/2012	Penhora	Proc. nº 0569.10.000903-8	Nilton Alves Rodrigues
Av. 13	230/10/2014	Penhora Exequenda	Proc. nº 0569.10.001808-8	Nilza Cristina de Oliveira

OBS 01: O imóvel será leilado na proporção que o executado tem, qual seja 11/12 avos, tendo em vista que assim foi deferida a penhora, bem como a avaliação do imóvel. Sendo que eventual desmembramento será de responsabilidade do arrematante.

OBS 02: O Banco Bradesco S/A é credor do Executado José Antônio Garcia Donadeli, no processo nº 569.09.018.268-8, 2ª Vara Cível da Comarca de Sacramento – MG, no valor de R\$ 36.110,58 (Jan/2016) conforme fls. 124.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 88.016,46 (Set/2018 – Avaliação – número de documento 21061511014937600004037970392).



Valor de avaliação atualizado: R\$ 112.452,63 (Set/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/MG.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 25.496,53 (Abr/2011 – às fls. 59/61).

02 - A 1ª praça terá início em **04 de novembro de 2022, às 16 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 07 de novembro de 2022, às 16 horas e 30 minutos.** 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 07 de novembro de 2022, às 16 horas e 30 minutos, e se encerrará em 29 de novembro de 2022, às 16 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% 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 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/MG, devendo o arrematante comprovar mensalmente o pagamento das respectivas parcelas. 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 todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - 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).

04 - 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).

05 - 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).

06 - 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).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://depox.tjmg.jus.br/portaltjmg/pages/guia/publica/>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).



08 - 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 pelo exequente 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 DOC, 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).

09 - 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 a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do 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.

10 - 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). 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).

11 - 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - 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).

13 - 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).

14 - 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.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

15 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Belo Horizonte, 29 de setembro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. JOSÉ DE SOUZA TEODORO PEREIRA JÚNIOR
JUIZ DE DIREITO