

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL (LEI N.º 13.105/2015). PROCESSO: 0354009-12.2004.813.0016 - 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ALFENAS/MG. REQUERENTE: MINISTÉRIO PÚBLICO - MPMG. REQUERIDO: JOAO BATISTA CEZARIO, JOAO GONCALVES FERNANDES, ESPÓLIO DE JOSÉ WURTEMBERG MANSO.**

Fernando Caetano Moreira Filho, JUCEMG - 445, Leiloeiro Público Oficial, nomeado por este juízo, faz ciência aos interessados, exequentes, executados/devedores, que no processo indicado leiloará os bens discriminados, pelo maior lance, em leilão público a ser realizado por meio eletrônico.

**1. DATA E HORÁRIO DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO:**

1.1. Data/Horário: **1º leilão 08/06/2026 às 10:00 e 2º leilão 08/06/2026 a partir de 10:15**, com encerramento sequencial. Os bens que não receberem ofertas ficarão disponíveis para repasse e recebimento de lances, através da plataforma [www.fernandoleiloeiro.com.br](http://www.fernandoleiloeiro.com.br).

1.2. No primeiro leilão os bens não poderão ser vendidos por valor inferior ao da avaliação. Caso o bem não seja arrematado em 1º leilão por valor igual ou superior ao valor da avaliação, será realizado 2º leilão, nas datas indicadas nos itens 1.1 ou 1.3, com desconto nos valores descritos no item 2.

1.3. O leilão será realizado na data acima mencionada. Não havendo licitantes, ficam designados novos leilões para as seguintes datas: 1º leilão 07/07/2026 às 10:00 e 2º leilão 07/07/2026 às 10:15, 1º leilão 10/08/2026 às 10:00 e 2º leilão 10/08/2026 às 10:15, 1º leilão 09/09/2026 às 10:00 e 2º leilão 09/09/2026 às 10:15, 1º leilão 05/10/2026 às 10:00 e 2º leilão 05/10/2026 às 10:15, 1º leilão 11/11/2026 às 10:00 e 2º leilão 11/11/2026 às 10:15, 1º leilão 07/12/2026 às 10:00 e 2º leilão 07/12/2026 às 10:15.

1.4. Caso não haja expediente forense nas datas indicadas nos itens 1.1 e 1.3, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local.

**2. DESCRIÇÃO E VALOR DO BEM:**

**1) Bem(ns): JB0006031** – 02 casas terreno área total de 330,00m² no Vila Betânia. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de 01 terreno urbano com área de 330,00 m², situado à Rua Leão de Faria, nº 1022/1024, Vila Betânia, Alfenas/MG, confrontando com a referida via pública e com os lotes 08, 10 e 21 da mesma quadra, onde há edificadas duas casas residenciais. O primeiro imóvel, de nº 1022, fica na parte frontal do referido terreno com aproximadamente 60 m² de área construída, é composto por 02 quartos, 01 banheiro social, 01 sala, 01 cozinhas e 01 pequena lavanderia. O acabamento interno do imóvel em questão é de padrão simples, possuindo portas interna em madeira, portas externas e janelas em aço, piso em “cimento queimado”, forro de laje, coberto por telha de amianto, com pintura na parte externa e interna. Já o segundo imóvel, de nº 1024, fica localizado nos fundos do referido terreno, com aproximadamente 40 m² de área construída, é composto por 01 quarto, 01 sala, 01 cozinha e 01 banheiro social externo. O acabamento interno do imóvel em questão é de padrão simples. Registrado sob matrícula nº 3.611 do CRI de Alfenas/MG. Conforme descrito no auto de avaliação em ID10311632084. Avaliado na data de 20/09/2024 em R\$280.000,00(duzentos e oitenta mil reais). **Lance mínimo em primeiro leilão da avaliação atualizada:** R\$302.027,01 (trezentos e dois mil e vinte e sete reais e um centavo). **Lance mínimo em segundo leilão 60% da avaliação atualizada:** R\$181.216,20 (cento e oitenta e um mil e duzentos e dezesseis reais e vinte centavos).

**2) Bem(ns): JB0006036** – Gleba de terras área 16.57.44 ha no Coroado e Limeira. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de uma gleba de terras com área total de 16,57,44ha, situada no município de Alfenas, no lugar denominado Coroado/Limeira. O imóvel possui 01 casa sede de alvenaria de construção antiga e em estado regular conservação e uso, 01 edícula em estado péssimo de conservação e uso, 01 casa de colono em estado regular para péssimo de conservação e uso e 01 piscina também estado regular para ruim de conservação e uso, que o restante do imóvel rural é composto/formado em terra nua em pastagens, que o acesso ao imóvel dá-se por estradas de terra. Registrado sob matrícula nº 42.036 do CRI de Alfenas/MG. Conforme descrito no auto de avaliação em ID10176985685. Avaliado na data de 27/02/2024 em R\$700.000,00(setecentos mil reais). **Lance mínimo em primeiro leilão da avaliação atualizada:** R\$771.871,41 (setecentos e setenta e um mil e oitocentos e setenta e um reais e quarenta e um centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 60% da avaliação atualizada:** R\$463.122,84 (quatrocentos e sessenta e três mil e cento e vinte e dois reais e oitenta

e quatro centavos).

**3) Bem(ns): JB0006037** – Casa 3 quartos e garagem no Jardim São Carlos. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um terreno com área total de 450,00m<sup>2</sup>, que engloba uma casa residencial com área construída de 159,00m<sup>2</sup>. O imóvel possui garagem com quintal, 3 salas, 3 quartos, 2 banheiros, cozinha e área de serviço. É todo de laje piso frio e é localizado em uma rua com melhoramentos públicos como sistema de esgoto, abastecimento de água, energia elétrica e rua pavimentada. Situado na Avenida Governador Valadares, nº 951, Jardim São Carlos, Alfenas/MG. Registrado sob matrícula nº 8.556 do CRI de Alfenas/MG. Conforme descrito no auto de avaliação em ID10180104386. Avaliado na data de 29/02/2024 em R\$700.000,00(setecentos mil reais). **Lance mínimo em primeiro leilão da avaliação atualizada:** R\$771.817,41 (setecentos e setenta e um mil e oitocentos e dezessete reais e quarenta e um centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 60% da avaliação atualizada:** R\$463.090,44(quatrocentos e sessenta e três mil e noventa reais e quarenta e quatro centavos).

**TOTALIZANDO O LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$1.845.661,83 (um milhão e oitocentos e quarenta e cinco mil e seiscentos e sessenta e um reais e oitenta e três centavos).

**TOTALIZANDO O LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO 60% DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R\$1.107.397,09 (um milhão e centos e sete mil e trezentos e noventa e sete reais e nove centavos).

### 3. ÔNUS:

- 3.1. R04-M42036 – Penhora nos autos nº 001604040934-0.
- 3.2. R05-M42036 – Penhora nos autos nº 001607068145-3.
- 3.3. R07/ R08-M42036 – Penhora nos autos nº 001698003993-3.
- 3.4. R09-M42036 – Penhora nos autos nº 0001500-77.2013.5.03.0086.
- 3.5. R10-M42036 – Penhora nos autos nº 001698003991-7.
- 3.6. AV11-M42036 – Indisponibilidade.
- 3.7. AV05-M8556 – Indisponibilidade nos autos nº 001604035400-9.
- 3.8. Eventuais débitos de IPTU poderão ser sub-rogados no preço da arrematação conforme Art. 130 do CTN – Lei 5172/66. As dívidas condominiais possuem caráter *propter rem*.
- 3.9. Compete ao arrematante diligenciar pela regularização do bem junto aos órgãos responsáveis por tais ônus.
- 3.10. Caso as benfeitorias informadas no auto de avaliação não estejam averbadas na matrícula do imóvel, caberá ao arrematante sua regularização.

### 4. ENDEREÇO DE VISITAÇÃO:

- 4.1. A visitação dos bens deverá ocorrer antes do leilão no endereço descrito no item 2. As fotos divulgadas no site são ilustrativas. Toda e qualquer decisão de compra não deve se basear nas fotos divulgadas, mas sim, na realização de visita presencial ao bem.

### 5. FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

- 5.1. Será considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o lance mínimo.
- 5.2. **LANCE À VISTA:** A arrematação à vista deverá ser paga por meio de guia judicial, no prazo de 24 horas, contadas da data do leilão. Alternativamente será considerado lance a vista, o pagamento por meio de depósito judicial de 25% do valor da arrematação em 24 horas e os 75% restante no prazo de 15 dias, sujeito a caução a critério do juiz competente.
- 5.3. **LANCE PARCELADO:** O lance parcelado deve ser feito no momento da oferta no próprio site. A entrada de 25% da arrematação parcelada deverá ser paga por meio de guia de depósito judicial no prazo de 24 horas e o valor remanescente em até 30 (trinta) parcelas, vencíveis a cada 30 dias a partir da data da arrematação (art. 895, §1º da Lei 13.105/2015).
- 5.4. As parcelas serão atualizadas, mensalmente, desde a data da arrematação, conforme indexador de correção monetária. O pagamento das parcelas não está condicionado à homologação da arrematação, posse

e/ou entrega do bem. Caso haja determinação judicial, o imóvel ficará garantido por hipoteca até o pagamento integral e, em caso de bens móveis, sujeito à caução.

5.5. O envio da guia é mera cortesia ao arrematante.

5.6. O arrematante deverá em até 24 horas enviar os comprovantes para o leiloeiro, pelo e-mail [faturamentojudicial@fernandoleiloeiro.com.br](mailto:faturamentojudicial@fernandoleiloeiro.com.br) ou pelo WhatsApp 0800 242 2218. No contato via WhatsApp, deverá informar seu nome completo (preferencialmente já encaminhando também o número do JB), selecionar a opção "Comprei, quero ajuda", em seguida "Judicial" e, por fim, "Pagamento", para que os documentos sejam devidamente juntados aos autos do processo.

## **6. INADIMPLÊNCIA:**

6.1. O arrematante deverá cumprir os prazos e condições do item 5. Caso o arrematante não honre com o valor do lance no prazo e condições previstas, o lance será considerado inválido, ficando o arrematante sujeito às penalidades previstas em lei e edital.

6.2. No caso de inadimplência serão chamados sucessivamente os demais ofertantes, em ordem decrescente de lances.

6.3. Em caso de inadimplência ou desistência, caberá ao arrematante a multa de 20% (vinte por cento) sobre o lance ofertado, em favor da execução, e 5% (cinco por cento) sobre o lance ofertado a título de comissão do leiloeiro.

6.4. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, conforme o art. 895 e seus parágrafos da Lei 13.105/2015.

6.5. A comissão do leiloeiro será devida integralmente, mesmo no caso de inadimplemento, conforme jurisprudência consolidada e o disposto neste edital.

6.6. 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.

## **7. LANCES PELA INTERNET:**

7.1. O interessado deverá efetuar cadastro no site, previamente ao leilão, e se habilitar para participação conforme as diretrizes solicitadas.

7.2. No ato do cadastramento, o usuário do site concorda com os termos de uso da plataforma, não podendo posteriormente alegar desconhecimento. A simples participação no leilão implica a declaração tácita de pleno conhecimento e aceitação das condições estipuladas no presente edital.

7.3. A assinatura do leiloeiro na certidão positiva suprirá a assinatura do arrematante prevista no auto de arrematação, conforme concordância anterior aos termos de uso do site.

7.4. Os dados fornecidos no ato do cadastro são protegidos conforme Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e criptografados.

7.5. Não é permitido que usuário do site compartilhe dados de *login* e senha com terceiros e será de total responsabilidade do usuário quaisquer lances ofertados utilizando seus dados.

7.6. O leiloeiro não se responsabilizará por quaisquer ocorrências e falhas em equipamentos, tais como, quedas ou falhas no sistema de conexão de internet, energia, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências. O usuário assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

7.7. Em caso de impossibilidade de participação online por quaisquer motivos, a equipe técnica estará à disposição para suporte físico no seguinte endereço: Rua do Dêgo, n.º 317, Bairro Santa Mônica, Itaúna/MG, mediante agendamento através do telefone 0800 242 2218.

7.8. 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 irretroatáveis.

7.9. Poderá o Leiloeiro Oficial alterar a ordem dos lotes leiloados, não ficando sujeita a sequência contida no

Edital.

7.10. A oferta de lances implica no aceite do ofertante ao presente edital. Em nenhuma hipótese serão aceitas 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.

**8. TAXA DE LEILÃO:** Em caso de arrematação, 5% sobre o valor da arrematação, a ser pagas pelo arrematante. Na hipótese do bem ser arrematado, pelo exequente, será devida a comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação. A comissão deverá ser integralmente paga no ato da arrematação, adjudicação, remição ou acordo, mediante depósito em conta do leiloeiro, *pix* ou boleto bancário.

**9. INFORMAÇÕES:** Através da plataforma eletrônica [www.fernandoleiloeiro.com.br](http://www.fernandoleiloeiro.com.br), pelo e-mail [atendimento@fernandoleiloeiro.com.br](mailto:atendimento@fernandoleiloeiro.com.br), pelo telefone e WhatsApp 0800 242 2218. No atendimento via WhatsApp, caso o interessado ainda não possua cadastro no site, deverá selecionar a opção “Falar sobre cadastro”; se já for cadastrado, deverá selecionar a opção “Quero comprar” e, em seguida, o bem de seu interesse.

**CONDIÇÕES GERAIS:** Estão sujeitos à análise do juízo a homologação do lance, bem como a posterior expedição da carta de arrematação, da ordem de entrega e/ou do mandado de imissão na posse. Ficará a cargo do arrematante, quando intimado pelo juízo, o pagamento das custas para expedição da Carta de Arrematação e Mandado de Imissão na Posse. Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia, não incidindo o Código de Defesa do Consumidor sobre a alienação efetivada. Caberá ao arrematante tomar as providências quanto a expedição da carta de arrematação bem como arcar com as providências de registro e imissão na posse/ordem de entrega. O Leiloeiro não é responsável pela expedição da Carta/Auto 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. O arrematante fica ciente que deverá arcar com os custos de anotação, registro, hipoteca, eventual regularização bem como eventuais custos para os procedimentos citados, se houver.

**Ficam, desde já, intimadas as partes, os coproprietários, os interessados e, principalmente, os executados, credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem.** Requerente: MINISTÉRIO PÚBLICO - MPMG. Requerido: JOAO BATISTA CEZARIO, JOAO GONCALVES FERNANDES, ESPÓLIO DE JOSÉ WURTEMBERG MANSO Advogado do réu: ANA PAULA DE FIGUEIREDO DIAS, DANIELA APARECIDA FERNANDES DE PAULA. O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site [www.fernandoleiloeiro.com.br](http://www.fernandoleiloeiro.com.br), conforme o disposto no art. 887, § 2º, do CPC. Caso o exequente e/ou executado não sejam notificados, cientificados e/ou intimados, por qualquer razão, das datas dos leilões, valerá o presente como edital de intimação de leilão conforme art. 889 § único do CPC. O Leiloeiro Público Oficial não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, auxiliar do juízo. Ficando eximido de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos ocultos que possam existir, relativamente aos bens alienados, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está conforme a resolução n.º 236 de 13/07/2016 do CNJ.

03 de junho de 2026.

**LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL**