



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Rio Casca / Vara Única da Comarca de Rio Casca

Avenida: Getúlio Vargas, 69, Centro, Rio Casca - MG - CEP: 35370-000

PROCESSO Nº 5000905-21.2019.8.13.0549
[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)
REQUERENTE: BANCO DO BRASIL S/A
REQUERIDO(A): ANDRE LUIS RAMOS COUTINHO

EDITAL DE LEILÃO E NOTIFICAÇÃO

Pelo presente, faz saber a todos os interessados, que será levado a LEILÃO, na modalidade **ELETRÔNICA/ONLINE**, no site www.agostinholeiloes.com.br, o(s) bem(ns) penhorado(s), na seguinte forma:

1º LEILÃO:

Será aberto para lances a partir da publicação do presente Edital no site do Leiloeiro, com fechamento no dia **20/04/2026 (segunda-feira) a partir das 10h00**. Se não for arrematado no período do 1º leilão, imediatamente inicia-se o período do 2º leilão.

2º LEILÃO:

Será aberto para lances a partir **imediatamente após** o encerramento do 1º leilão, com o fechamento no dia **20/04/2026 (segunda-feira) a partir das 10h30min**. Os bens que não receberem ofertas no horário definido, ficarão disponíveis para recebimento de lances e repasse até 48 horas após a data e horário previstos para o fechamento do leilão

OBSERVAÇÃO (PRÓXIMAS DATAS):

Na ausência de licitantes, ficam desde já designados novos leilões para as seguintes datas: 1º leilão 11/05/2026 10:00 e 2º leilão 11/05/2026 10:30; 1º leilão 01/06/2026 10:00 e 2º leilão 01/06/2026 10:30; 1º leilão 23/06/2026 10:00 e 2º leilão 23/06/2026 10:30; 1º leilão 13/07/2026 10:00 e 2º leilão 13/07/2026 10:30;

No caso de algum dia designado para a realização da Hasta Pública ser feriado, o mesmo realizar-se-á no próximo dia útil subsequente, independentemente de nova publicação do edital.

LANCES NO PORTAL:

Os lances serão recebidos de acordo com as datas e horários previstos acima, de forma randômica, obedecendo intervalos de até 03 minutos a partir do último lance recebido, podendo ser encerrado a qualquer momento (devendo ser acompanhado pelos interessados o relógio no painel de lances), sendo de inteira responsabilidade do interessado observar as diretrizes de uso do site do leiloeiro.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Rio Casca / Vara Única da Comarca de Rio Casca

Avenida: Getúlio Vargas, 69, Centro, Rio Casca - MG - CEP: 35370-000

LANCE MÍNIMO:

No 1º leilão será aceito o maior lance, com valor igual ou acima da avaliação, e no 2º leilão serão aceitos lances a partir do valor mínimo determinado pelo Juiz de 50% sobre o valor da avaliação.

LOCAL DO LEILÃO:

Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente (no prazo de 24 horas antes do início do pregão) efetuar o seu cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.agostinhoileiloes.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise de documentação exigida na forma e no Prazo previsto no Contrato de Adesão (disponível no site do Leiloeiro). Todos os lances efetuados por usuários certificados não são passíveis de arrependimento.

INFORMAÇÕES:

(31) 2555-0211-(31)99752-5211 e www.agostinhoileiloes.com.br.

DESCRIÇÃO DO BEM - LAUDO DE AVALIAÇÃO (TERMO):

Um imóvel rural encontra-se na comarca de Rio Casca/MG, está devidamente registrado sob o nº 5.316 do SRI local, com uma área de 32,51ha. Trata-se de um imóvel localizado às margens do Rio Casca, aproximadamente 10km de estrada de terra, tendo sua entrada ao lado esquerdo da BR-262, aproximadamente 4km após a ponte sobre o Rio Casca (João Monlevade/Rio Casca), contendo assim uma grande parte em Área de Preservação Permanente, e a área apta a ser explorada é uma área de serra, tendo sua altitude variada entre 270(duzentos e setenta) e 320(trezentos e vinte) metros

LOCALIZAÇÃO:

Fazenda Santo Andre, KM 40 - CEP 35370000 - Rio Casca/MG

ÔNUS:

Os interessados deverão verificar se há restrições na matrícula do imóvel, bem como a existência de dívidas relacionadas ao IPTU, condomínio e outros encargos que possam incidir sobre o bem.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Rio Casca / Vara Única da Comarca de Rio Casca

Avenida: Getúlio Vargas, 69, Centro, Rio Casca - MG - CEP: 35370-000

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

1ª Praça: R\$ 1.091.981,09 (Um milhão, noventa e um mil e novecentos e oitenta e um reais e nove centavos);

2ª Praça: 545.990,55 (quinhentos e quarenta e cinco mil, novecentos e noventa reais e cinquenta e cinco centavos)

CONDIÇÕES DO LEILÃO:

Por ordem deste M.M Juiz, o presente leilão será regido pelo Decreto Lei 21.981/32, Código Penal, CPC, Portaria Conjunta nº 772/PR/2018 e CTN nas seguintes condições:

- 1º) O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial Sr. **PAULO CESAR AGOSTINHO**, matrícula na JUCEMG sob o nº 955, e será realizado no local, data e horário acima discriminados
- 2º) O pagamento da arrematação, à vista, será realizado mediante depósito à disposição do Juízo da Vara, no prazo de 24 horas, a contar da arrematação.
- 3º) A proposta de parcelamento conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista (prazo de 24 horas) e o restante parcelado em até 30 (trinta) vezes, garantido por caução idônea em caso de bens móveis, e hipoteca do próprio bem, se tratando de imóveis, devendo, em qualquer caso, conter o prazo, modalidade, indexador de correção monetária e condições de pagamento do saldo, a ser apreciada pelo Juízo.
- 4º) Nas propostas para aquisição em prestações, as parcelas serão atualizadas pelo IPCA-e, acrescidas de juros de 1% ao mês, contados a partir da data do leilão.
- 5º) Registre-se que a apresentação de proposta de parcelamento não suspenderá a realização do leilão e será apreciada, oportunamente, pelo Juízo
- 6º) Eventuais multas aplicadas ao arrematante serão revertidas em benefício da execução;
- 7º) A comissão do(a) leiloeiro(a) será de 5% no caso de bens imóveis, e deverá ser depositada em conta a ser informada pelo leiloeiro através do e-mail cadastrado. O pagamento deverá ser devidamente comprovado nos autos, e apresentado juntamente com o comprovante de depósito judicial da arrematação.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Rio Casca / Vara Única da Comarca de Rio Casca

Avenida: Getúlio Vargas, 69, Centro, Rio Casca - MG - CEP: 35370-000

- 8º) 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 da Leiloeira, que reterá o valor correspondente. 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, art. 515, V).
- 9º) Caso haja a desistência do leilão, ou acordo extrajudicial/judicial, adjudicação ou remissão, após o envio do edital, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pelo Leiloeiro. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 6% (seis por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado. Em ambos os casos, o pagamento destas será feito diretamente ao leiloeiro.
- 10º) Nos termos da PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018, art. 29, "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 art. 335 do Código Penal."
- 11º) Poderá o Leiloeiro inabilitar para participar de leilão, o licitante que não tenha cumprido com anteriores obrigações de pagamento e condições, em arrematação de leilão judicial.
- 12º) Nos casos de acordo, pagamento da dívida (reinição) ou adjudicação requeridos após a realização do leilão, conforme disposto no Decreto nº 21.981/1932, é devida a remuneração pelo serviço prestado. Assim, o leiloeiro fará jus ao percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem, a ser pago pelo executado ou adjudicante, devendo o respectivo valor ser depositado antes da assinatura da Carta.
- 13º) Para participar do leilão eletrônico, o interessado deverá se cadastrar e habilitar no site www.agostinholeiloes.com.br, e somente após a análise dos documentos obrigatórios e liberação do login poderá ofertar os lances.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Rio Casca / Vara Única da Comarca de Rio Casca

Avenida: Getúlio Vargas, 69, Centro, Rio Casca - MG - CEP: 35370-000

- 14º) Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas
- 15º) 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.
- 16º) O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.
- 17º) O arrematante arcará com os 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.
- 18º) O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação
- 19º) Nos termos do CPC, art. 887, § 2º e PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018, art. 9º, § 2º, o presente edital será publicado no site: www.agostinholeiloes.com.br.
- 20º) A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.
- 21º) A Nota de Arrematação será expedida pelo Leiloeiro após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.
- 22º) 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 juiz, os valores poderão ser restituídos. A desistência sem o cumprimento da obrigação será considerada "perturbação" ao leilão.
- 23º) Nos termos do art. 358 do Código Penal, quem impedir, perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Rio Casca / Vara Única da Comarca de Rio Casca

Avenida: Getúlio Vargas, 69, Centro, Rio Casca - MG - CEP: 35370-000

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.

24º) No caso de encerramento do leilão eletrônico sem o registro de lances (sem licitante) no horário previsto para a realização da(s) praça(s), o bem permanecerá disponível no portal eletrônico do leiloeiro oficial por um período adicional de 48 (quarenta e oito) horas, contado a partir do encerramento da última praça para o recebimento de lances, podendo ser arrematado a qualquer momento pelo lance mínimo fixado por este juízo.

INTIMAÇÃO:

Fica desde logo intimado o executado **ANDRE LUIS RAMOS COUTINHO, MARILENE MENDONCA DA SILVA COUTINHO, FABRICIO RAMOS COUTINHO**, os terceiros interessados, representante(s) legal(is), bem como os eventuais: co-proprietários; proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidos no §1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015).

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta Cidade e Comarca de Rio Casca, Estado de Minas Gerais.

Rio Casca/MG, 04 de março de 2026.

IZABELA TANGARI COELHO
Juiz(iza) de Direito
Vara Única da Comarca de Rio Casca