

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DA(S) PARTE(S)

PROCESSO Nº: **5000656-48.2023.8.13.0220**
CLASSE: **[CÍVEL] EXECUÇÃO FISCAL**
ASSUNTO: **[ICMS/ Imposto sobre Circulação de Mercadorias]**
AUTOR: **ESTADO DE MINAS GERAIS CPF: 18.715.615/0001-60**
RÉU: **AUTO POSTO RIO 2008 LTDA CPF: 02.393.002/0001-13 e outros**

EDITAL DE LEILÃO – 1ª E 2ª PRAÇA DO(S) BEM(NS) ABAIXO DESCRITO(S), CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO(A)(S) PARTES(S); EVENTUAL(IS) COPROPRIETÁRIO(S); EVENTUAL(IS) TITULAR(ES) DE USUFRUTO, USO, HABITAÇÃO, ENFITEUSE, DIREITO DE SUPERFÍCIE, CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA OU CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO; EVENTUAL(IS) CREDOR(ES) PIGNORATÍCIO, HIPOTECÁRIO, ANTICRÉTICO, FIDUCIÁRIO OU COM PENHORA ANTERIORMENTE AVERBADA; EVENTUAL(IS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) E/OU VENDEDOR(ES); EVENTUAL(IS) CÔNJUGE(S) E/OU HERDEIRO(S) DESSE(S).

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) **MAURILIO CARDOSO NAVES** da **Vara Única da Comarca de Divino/MG**, 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 **EXECUÇÃO FISCAL - ICMS/ Imposto sobre Circulação de Mercadorias** ajuizada por **ESTADO DE MINAS GERAIS** contra **AUTO POSTO RIO 2008 LTDA e outros - Processo nº 5000656-48.2023.8.13.0220** e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

ITEM 1: DO(S) IMÓVEL(IS) – O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontra(m), sem garantia.

Parágrafo Único: A descrição detalhada e as fotos do(s) imóvel(is) a ser(em) apregado(s) estão disponíveis no Portal www.calilleiloes.com.br.

ITEM 2: DO(S) BEM(NS) – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), sem garantia; através do portal www.calilleiloes.com.br o usuário tem acesso à descrição detalhada e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apregado(s).

ITEM 3: DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados examinar o(s) imóvel(is) a ser(em) apregado(s), antes do encerramento do leilão.

Parágrafo Único: As visitas, quando autorizadas, deverão ser agendadas via *e-mail* tjsp@calilleiloes.com.br, com antecedência mínima de 07 (sete) dias do encerramento do leilão.

ITEM 4: DO MEIO DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO – O leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.calilleiloes.com.br.

§1º: DO PERÍODO DA 1ª PRAÇA: A 1ª praça terá início em **14/09/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **24/09/2026**, às **12:00** horas.

§2º: DO PERÍODO DA 2ª PRAÇA: Caso os lances ofertados não atinjam o valor mínimo de venda do(s) imóvel(is) na 1ª praça, a praça seguir-se-á sem interrupção até às **14:00** horas do dia **24/09/2026** – 2ª praça.

§ 3º: Para ofertar lances, o interessado deverá realizar cadastro prévio no Portal www.calilleiloes.com.br, aceitar os termos e condições do sistema e encaminhar os documentos exigidos para habilitação. Pessoa física deverá apresentar RG, CPF, comprovante de endereço e, se casada, certidão de casamento. Pessoa jurídica deverá apresentar contrato social, comprovante de endereço, documentos pessoais do representante legal e, quando for o caso, procuração com poderes específicos. O cadastro ficará sujeito à conferência e aprovação pelo Leiloeiro Oficial.

ITEM 5: DO CONDUTOR DO LEILÃO – O leilão será conduzido pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial Sr(a). Julio Abdo Costa Calil, matriculado(a) na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais – JUCEMG sob o nº 1.452.

ITEM 6: DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) IMÓVEL(IS) – Na primeira praça o valor mínimo para a venda do(s) imóvel(is) leiloado(s) corresponderá a 100% (cem por cento) do valor da avaliação judicial, atualizada pelos [Fatores de Atualização Monetária Baseados em: ICGJ \(TJMG\) \(Fatores de Atualização Monetária Baseados na Variação de: ORTN/OTN/BTN/TR/IPC-R/INPC\)](#).

Parágrafo Único: Na segunda praça, o valor mínimo para a venda do(s) imóvel(is) corresponderá a 100% (cem por cento) do valor da avaliação judicial, atualizada pelos [Fatores de Atualização Monetária Baseados em: ICGJ \(TJMG\) \(Fatores de Atualização Monetária Baseados na Variação de: ORTN/OTN/BTN/TR/IPC-R/INPC\)](#).

ITEM 7: DAS PROPOSTAS PARCELADAS – Em consonância ao estabelecido no artigo 895 do CPC, o arrematante interessado em adquirir o bem em prestações poderá ofertar lance parcelado diretamente no ambiente eletrônico do leilão, pelo site do leiloeiro, concorrendo com os lances à vista, observadas as condições abaixo:

I: Durante a primeira praça, até o encerramento do respectivo lote, poderá ser ofertado proposta parcelada em valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação judicial, atualizada pelos [Fatores de Atualização Monetária Baseados em: ICGJ \(TJMG\) \(Fatores de Atualização Monetária Baseados na Variação de: ORTN/OTN/BTN/TR/IPC-R/INPC\)](#).

II: Durante a segunda praça, até o encerramento do respectivo lote, poderá ser ofertado proposta parcelada em valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, atualizada pelos [Fatores de Atualização Monetária Baseados em: ICGJ \(TJMG\) \(Fatores de Atualização Monetária Baseados na Variação de: ORTN/OTN/BTN/TR/IPC-R/INPC\)](#), em relação aos imóveis do ANEXO I, sendo que a proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 30% (trinta por cento) do valor do lance à vista (pagamento em até 24 horas) e o restante parcelado em até 06 parcelas mensais e sucessivas com vencimento da primeira parcela em trinta dias após o depósito efetuado, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, cuja integralização o adquirente terá direito àquele bem, com a expedição a seu favor da Carta de Alienação e/ou do Mandado de Entrega, tudo antecedido da necessária lavratura do Auto correspondente (artigo 880, § 2º do CPC).

§1º: Em havendo interesse na posse imediata, o arrematante deverá se ater à parte final do § 1º, do art. 895, CPC, apresentando caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

§2º: As propostas parceladas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

§3º: As parcelas devem ser de, no mínimo, R\$ 1.000,00 (um mil reais).

§4º: No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

§5º: O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

§6º: As propostas parceladas poderão ser ofertadas até o encerramento do leilão do respectivo lote, desde que ainda não exista lance à vista registrado para o mesmo lote no ambiente eletrônico.

§7º: Uma vez registrado lance à vista para determinado lote, não serão admitidas novas propostas parceladas para esse mesmo lote, permanecendo válidos, para fins de análise e eventual apreciação judicial, as propostas parceladas anteriormente ofertados, observada a prevalência legal do lance à vista.

§8º: Em caso de aceite da propostas parcelada, compete exclusivamente ao arrematante a emissão das guias e a comprovação dos pagamentos mensais no processo.

§9º: O lance vencedor obriga o proponente, se o contrário não resultar dos termos dele, da natureza do negócio, da decisão judicial, ou das circunstâncias do caso.

I: Caso o proponente não cumpra a proposta ofertada estará sujeito as penalidades legais, e àquelas que o(a) MM. Juiz(a) entender cabível, como a perda, em favor da execução, de eventual valor pago, além da comissão destinada ao leiloeiro, podendo o proponente ficar impedido de participar de hastas públicas do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais.

§10º: O lance vencedor, seja à vista ou parcelado, ensejará a lavratura do respectivo Auto de Arrematação, a ser assinado pelas partes competentes e submetido ao(à) MM. Juiz(a) para assinatura e apreciação, que decidirá sobre sua aceitação ou não, inclusive quanto ao cumprimento das condições do pagamento parcelado, caução, garantias e demais requisitos legais e editalícios; logo, o recebimento do lance não gera direito adquirido ao proponente antes da assinatura do Auto de Arrematação pelo leiloeiro e pelo(a) MM. Juiz(a), mas o deixa obrigado a cumpri-lo, caso seja aceito.

ITEM 8: DOS LANCES – Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela rede Internet, através do Portal www.calilleiloes.com.br, sendo imediatamente divulgados on-line, de modo a preservar a publicidade, a competitividade e o acompanhamento em tempo real das ofertas.

§1º: Durante o leilão, profissionais da Calil Leilões poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do telefone (0 xx 16 3514-2040) ou e-mail tjssp@calilleiloes.com.br.

§2º: Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado por mais 3 (três) minutos, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

§ 3º: A apresentação de proposta de pagamento parcelado não se equipara a lance e não prorroga o horário de encerramento do leilão, tampouco o prazo para oferta de novos lances. A prorrogação prevista no § 2º ocorrerá exclusivamente em razão de lance ofertado no sistema.

ITEM 9: DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE DO LANCE – Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis.

§1º: O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

§2º: Ressalvada a hipótese do art. 903, § 5º, do Código de Processo Civil, a desistência da arrematação acarreta a perda, em favor da execução, de eventual valor pago, além da comissão destinada ao(a) leiloeiro(a), podendo o arrematante ficar impedido de participar de hastas públicas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme decisão judicial.

ITEM 10: DOS DÉBITOS – Os débitos fiscais e tributários incidentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s) sub-rogarão no preço da arrematação (art. 130, CTN), ficando o arrematante responsável pelo pagamento dos débitos de outra natureza, inclusive os condominiais e de alienação fiduciária.

§1º: Os débitos de responsabilidade do arrematante, inclusive os condominiais e de alienação fiduciária, via de regra, deverão ser quitados de forma integral, sem direito a parcelamento, imediatamente após a expedição da carta de arrematação, ou da ordem de entrega, ou do mandado de imissão na posse, sob pena de ser cobrado judicialmente pelo credor do caso, salvo se o credor concordar expressamente em receber parcelado.

I: Para quitar os débitos previstos nesse ITEM o arrematante deve procurar diretamente o credor do caso.

§2º: Tratando-se de execução promovida pelo próprio condomínio em razão de débitos condominiais incidentes sobre o imóvel levado a leilão, tais débitos serão abatidos até o limite do valor da arrematação, observando-se o disposto no art. 1.345 do Código Civil e no art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil (só é válido em execuções promovidas pelo próprio condomínio em cobranças de débitos de condomínio).

ITEM 11: DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) imóvel(is), que não se incluirá no valor do lance.

§1º: Nos casos de bem indivisível, sendo exercido o direito de preferência por um dos condôminos, pelo cônjuge ou outro interessado, o percentual da comissão incidirá sobre o valor do lance total e não apenas sobre o valor da cota não pertencente ao arrematante, afinal tais interessados concorrem em iguais condições com os demais.

§2º: A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante.

ITEM 12: DO PAGAMENTO – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) imóvel(is) arrematado(s), no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, sob pena de se desfazer a arrematação.

§1º: Após a realização do pagamento da Guia de Depósito Judicial, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante de pagamento por *e-mail* (tjisp@calilleiloes.com.br), a fim de que os mesmos sejam juntados aos autos do processo para expedição da Carta de Arrematação, sem prejuízo de outros documentos necessários.

§2º: Não sendo efetuado o depósito do preço no prazo estipulado, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, se houver, os lances imediatamente anteriores, para apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação das sanções legais cabíveis, inclusive aquelas previstas no art. 897 do Código de Processo Civil.

ITEM 13: DO PAGAMENTO DA COMISSÃO – O pagamento da comissão devida pela arrematação do bem deverá ser efetuado na sua integralidade, no caso da modalidade de arrematação à vista, diretamente em conta bancária de titularidade do LEILOEIRO OFICIAL, a ser oportunamente informada ao arrematante após a arrematação. No caso de venda parcelada, a comissão devida ao leiloeiro deverá ser depositada integralmente em

juízo, e será liberada ao mesmo à medida que as parcelas forem sendo adimplidas pelo adquirente.

§1º: Após a arrematação, o arrematante receberá os dados bancários para pagamento da comissão devida ao LEILOEIRO OFICIAL, devendo proceder ao depósito em conta, transferência bancária ou pagamento por outro meio admitido pelo leiloeiro, no prazo fixado no edital.

§2º: O pagamento da comissão será considerado realizado somente após a efetiva compensação/liquidação do valor na conta bancária indicada pelo LEILOEIRO OFICIAL.

§3º: Não será aceito pagamento em espécie, por meio de cheque, nem mediante depósito em conta diversa daquela expressamente indicada pelo LEILOEIRO OFICIAL.

§4º: O comprovante de pagamento da comissão deverá ser preservado pelo arrematante e apresentado sempre que solicitado, para fins de controle e regular processamento do ato expropriatório.

§5º: Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) imóvel(is) arrematado(s) e à comissão.

§6º: Após a realização do pagamento, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante juntamente com cópia da certidão de casamento, se o caso, por e-mail (tjsp@calilleiloes.com.br), a fim de que os mesmos sejam juntados aos autos do processo para expedição da Carta de Arrematação.

§7º: O arrematante inadimplente poderá, a critério do Juízo, ter seu nome inscrito nos cadastros de proteção ao crédito (SCPC/SERASA), bem como ser compelido ao pagamento da comissão devida ao Leiloeiro Oficial acrescida de multa, conforme percentual fixado no edital, além de juros e correção monetária. Para tanto, poderá ser expedida certidão de crédito correspondente, passível de execução judicial nos termos da legislação aplicável, ou de protesto no respectivo Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, sem prejuízo das demais medidas legais cabíveis.

ITEM 14: DO AUTO DE ARREMATÇÃO – O auto de arrematação será lavrado imediatamente após a comprovação do pagamento do lote e comissão, e será assinado pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro.

ITEM 15: DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE E TRANSFERÊNCIA DO(S) BEM(NS) – A responsabilidade para a transferência do bem para o seu nome é inteiramente do arrematante, inclusive com despesas cartorárias e congêneres.

§1º: O interessado em arrematar o(s) bem(ns) é responsável por diligenciar a fim de averiguar as condições físicas e jurídicas que o(s) bem(ns) possui(em), inclusive, (s) ônus real e/ou o(s) gravame(s) que pesa(m) sobre o(s) bem(ns), não podendo alegar qualquer desconhecimento posterior a arrematação.

§2º: O arrematante deve diligenciar para confirmar o(s) ônus real e/ou o(s) gravame(s) que pesa(m) sobre o(s) bem(ns) após a arrematação, a fim de, se desejar, fazer uso do direito previsto no artigo 903, § 5º, inciso I do Código de Processo Civil, uma vez que após a confecção do edital podem ocorrer novas penhoras/gravames sobre o(s) bem(ns), que culminará na preclusão para o arrematante caso não seja(m) questionada(s) a tempo.

§3º: Se o bem estiver em depósito, a partir da expedição da ordem entrega do bem os custos de permanência, manutenção e preservação do bem serão do arrematante, inclusive eventuais diárias.

§4º: No ato da retirada do(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante deverá conferir o(s) referido(s) lote(s) (natureza, quantidade, estado ou condições em que o(s) mesmo(s) estiver(em)). Sendo constatada qualquer divergência e/ou irregularidade, o fato deverá ser imediatamente informado, por escrito, ao leiloeiro que será encaminhada ao MM. Juiz, ficando a retirada suspensa até que estejam solucionadas as eventuais dúvidas existentes. Não será aceita qualquer reclamação do arrematante com relação à irregularidade e/ou divergência do(s) bem(ns) arrematado(s) após a retirada do(s) mesmo(s).

§5º: A descrição do bem contida no "ANEXO I" deste edital não garante que o(s) bem(ns) estará(ão) em tal condição, podendo ser que estejam em piores situações do que quando foram avaliados, considerando o lapso temporal decorrido da avaliação até a alienação, sendo ônus do arrematante avaliar a condição atual, não podendo reclamar pela deterioração pelo uso, ou guarda precária do bem.

§6º: Para transferir o(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante, ou seu procurador, deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial o respectivo "Mandado de Entrega do Bem" e então apresentá-lo ao Órgão responsável pelo registro do bem, recolhendo as custas extrajudiciais pertinentes (DETRAN, ANAC, Capitania, etc).

§7º: As despesas de transferência do bem arrematado, tais como emolumentos cartoriais, imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI e/ou taxas relativas à transferência de veículos nos órgãos de trânsito competentes, correrão por conta do arrematante.

§8º: Finda a arrematação e lavrado o respectivo auto, encerra-se a atuação do Leiloeiro Oficial no presente feito, não lhe cabendo qualquer responsabilidade ulterior quanto a providências jurídicas, administrativas ou materiais referentes ao(s) bem(ns) arrematado(s), sendo de inteira responsabilidade do arrematante a adoção das medidas necessárias à imissão na posse, registro e regularização do bem(ns) arrematado(s), inclusive mediante a constituição de advogado de sua confiança, se assim entender.

ITEM 16: CARTA DE ARREMATAÇÃO E/OU MANDADO DE ENTREGA DO BEM - A carta de arrematação e/ou mandado de entrega do bem será(ão) expedido(s) pelo juízo responsável pelo processo, após o certificado decurso do prazo previsto no §2º do artigo 903 do CPC, devendo o arrematante comprovar o pagamento da taxa para expedição do Mandado de Entrega do Bem, bem como providenciar as peças elencadas no artigo 901, §2º do CPC, e sempre que necessário, recolher as custas para acompanhamento de Oficial de Justiça.

§1º: Não existe prazo estabelecido para a certificação do decurso de prazo nos autos, ato que depende exclusivamente do volume de trabalho do Cartório Judicial, sendo certo que a entrega do(s) bem(ns) ocorrerá apenas após esse ato.

§2º: A baixa ou o cancelamento de penhoras, arrestos, indisponibilidades e demais constrições ou ônus anteriores à arrematação dependerá de ordem judicial específica e, quando necessário, da expedição dos respectivos mandados ou ofícios aos órgãos e juízos competentes, mediante requerimento do arrematante e comprovação das providências determinadas pelo Juízo.

§ 3º: Caso o imóvel esteja ocupado, a desocupação dependerá de expedição de mandado de imissão na posse pelo Juízo competente, após a consolidação da arrematação e o recolhimento das custas necessárias pelo arrematante, nos termos do art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

ITEM 17: DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO POR ACORDO/ REMISSÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL – Caso haja acordo, pagamento integral, remissão da execução (artigo 826 do CPC), remissão da dívida (artigos 385 a 388 do CC/02) ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos reembolso a gestora judicial na ordem de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título

de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016.

I: Se o cancelamento ocorrer pelo pagamento integral da dívida, ou por outra razão causada pelo executado/requerido, este arcará com o percentual desse ITEM.

II: Se o cancelamento ocorrer por adjudicação, ou por outra razão causada pela exequente/requerente, este arcará com o percentual desse ITEM.

III: Se o cancelamento ocorrer por acordo, ou outra razão causada por ambas as partes, estas arcarão com o percentual desse ITEM.

§1º: Se o(a) ré(u)/executado(a) pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

§2º: A comissão será devida nos casos do §1º, do Art. 892, do CPC.

ITEM 18: DA ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO – O exequente, desde que único credor, na hipótese de arrematação pelo crédito, deverá ofertar lances antes do encerramento do leilão diretamente no Portal Calil Leilões, e ficará responsável pelo pagamento da comissão devida na sua integralidade.

§1º: Se a parte exequente arrematar o(s) bem(ns) e for o único credor, aplica-se o artigo 892, §1º do CPC e o depósito da diferença, se for o caso, deverá ser realizado em 3 dias úteis após o leilão, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

§2º: A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no §1º, do artigo 903, do Código de Processo Civil.

§3º: Para fins de habilitação à arrematação pelo crédito, o exequente deverá apresentar ao Leiloeiro Oficial, antes da abertura do leilão, certidão de crédito emitida pelo juízo que determinou a alienação, na qual constem expressamente: a qualificação das partes, o número do processo, a declaração de que o exequente é o único credor habilitado e o valor atualizado de seu crédito até a data da expedição. A ausência dessa certidão ou a apresentação de documento incompleto poderá obstar a efetivação da arrematação pelo crédito.

ITEM 19: DO DIREITO DE PREFERÊNCIA – O coproprietário, o cônjuge ou companheiro(a), o descendente e o ascendente do executado, nessa ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e poderão exercer o seu direito diretamente no Portal, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida.

Parágrafo Único: O detentor do direito, no momento da habilitação no Portal deverá se identificar como "sou parte envolvida no processo", anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

ITEM 20: DAS PROPOSTAS APÓS LEILÃO – Caso o bem não seja vendido durante o leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, atualizada pelos [Fatores de Atualização Monetária Baseados em: ICGJ \(TJMG\) \(Fatores de Atualização Monetária Baseados na Variação de: ORTN/OTN/BTN/TR/IPC-R/INPC\)](#), em relação aos imóveis do ANEXO I, pelo prazo máximo de 10 (dez) dias a contar do encerramento definitivo do leilão.

Parágrafo Único: As propostas serão recebidas e encaminhadas ao(à) MM. Juiz(a) que decidirá sobre sua aceitação ou não; logo, o aceite das propostas não gera direito adquirido, nem expectativa de direito para o proponente, antes da decisão judicial.

ITEM 21: DOS INCIDENTES, AÇÕES INCIDENTAIS, RECURSOS E EXECUÇÕES DE SENTENÇAS – Não há incidentes, ações incidentais, recursos ou execuções de sentenças vinculados a este processo.

ITEM 22: DOS APENSOS, ENTRANHADOS E UNIFICADOS – Não há processos apensados, entranhados e unificados a este processo.

Parágrafo Único: 5002304-63.2023.8.13.0220 - Infração Administrativa.

ITEM 23: DA MEAÇÃO – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, 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.

Parágrafo Único: É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

ITEM 24: CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL – A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, e dos respectivos patronos, ficando-os **INTIMADOS**, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

§1º: Este edital será publicado no Portal <http://www.calilleiloes.com.br>, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

§2º: Se o(a) ré(u)/executado(a) for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

ITEM 25 – As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, a Portaria Conjunta nº 772/PR/2018 do Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e o *caput* do artigo 335, do Código Penal.

ITEM 26 – Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.calilleiloes.com.br.

ANEXO I: RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)

1.I – DESCRIÇÃO DO LOTE Nº: 1 – IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº: 4.701 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE DIVINO/MG: "VARGEM GRANDE", Divino-MG. Uma área de 10.582,00 m², contendo 1.212 pés de café, 1.500 quilos de arros, 34 pés de laranjas, 14 covas de bananeiras, 95 covas de cana, 2 pés de mamão, 2 pés de abacate, 1 pé de eucalipto, área para instalação do Posto de Fiscalização da Secretaria de Estado de Fazenda no Município de Divino; divide: parte da cerca da Rodovia BR-116, próximo ao Km. 642 a esquerda do eixo da rodovia, tendo a estaca 13 arno referência inicial, confrontando com proprietário em tela, até o córrego, aos fundos com Luiz Pedro Valério em seguida volta dividir com terreno remanescente do proprietário fechando a estaca 22

na faixa de domínio mencionada ou seja a área está delimitada pelos marcos M1, M2, M3, M4 e M5, partindo-se do marco M1 situado na divisa da faixa de domínio do DNER estaca 12 Km 643,060 lado esquerdo sentido Rio de Janeiro - Salvador a 40,50 do eixo de locação da BR-116, segue-se perpendicularmente o mesmo eixo por uma distância de 63,50 metros encontra-se o marco M2. Nesse ponto deflete-se 90ºD rumo NE e após seguir por uma distância de 156,00 metros, alcança-se o marco M3, daí defletindo-se 90ºD rumo SE e segue por uma distância de 30,00 metros encontrando-se o marco M4, neste defletindo-se 53º E, rumo SE, e segue por uma distância de 56,00 metros, alcançando-se o marco M5, situando na divisa da faixa de domínio do DNER estaca 221 K 1 M 641,859. Aí defletindo-se 143ºD rumo SW e segue-se ao longo dessa faixa por uma distância de 201,00 metros alcançando novamente o marco M1.

INCRA nº 0000353994930.

PROPRIETÁRIO: AUTO POSTO RIO 2008 LTDA EPP.

1.II – AVERBAÇÕES E REGISTROS CONSTANTES NA MATRÍCULA DO LOTE Nº: 1

AV.05-4.701: edificação de um posto de 650m².

R.12-4.701: aquisição do imóvel por Auto Posto Rio 2008 LTDA EPP.

AV.16-4.701: indisponibilidade dos autos nº 5000656-48.2023.8.13.0220.

R.17-4.701: penhora dos autos nº 5002365-55.2022.8.13.0220.

AV.18-4.701: indisponibilidade dos autos nº 0011333-90.2024.5.03.0068.

1.III – OUTRAS OBSERVAÇÕES CONSTANTES NO PROCESSO:

Em 08/06/2025, o Oficial de Justiça constatou que trata-se de uma edificação típica para a finalidade de Posto de Combustível, derivados e conveniência, com área coberta para abastecimento, troca de óleo, escritório, restaurante, loja e edificação utilizada como dormitório.

Na área de alimentação (Restaurante) há 02 banheiros para o público e 01 para funcionários.

No interior do restaurante, segundo o proprietário há 02 quartos e garagem.

Na área de abastecimento há 03 banheiros, 03 tanques de combustível (30 mil litros cada) e 08 bombas.

Entre a borracharia e o Posto, há uma área edificada parcialmente coberta destinada a estacionamento de veículos pesados.

Há ainda, uma edificação com cobertura utilizada como Borracharia.

O piso no posto na área de abastecimento é com cimento, e no pátio com blocos.

Há um grande pátio que facilita o estacionamento e as manobras de veículos pesados, proporcionando segurança e facilidade na entrada e saída de veículos.

O imóvel está na maior rodovia federal - BR 116 -, entre os municípios de Além Paraíba/MG (km 799,30) e São João do Manhuaçu/MG (km 612,30), onde houve segundo informações extraídas no <https://servicos.dnit.gov.br/dadospnct/mapa>, um fluxo médio de veículos diário no ano de 2024 de 3.821 veículos e 4.629, respectivamente. Ressalvo que, segundo o documento abaixo, na primeira contagem foram considerados apenas 282 dias e na segunda foram considerados 315 dias.

Diante da informação acima, considero que a média diária de fluxo de veículos está em mais de 4.000 veículos/dia.

Entre os dois pontos de medição, o imóvel está há uma distância de aproximadamente 130 km de Além Paraíba e 30 km de São João do Manhuaçu.

Outro dado importante pesquisado na região é que no município de Divino, existem 10 Postos de Combustível e uma população estimada (IBGE) em 2024 de 21.329 habitantes. Sendo assim, há 1 posto para cada 2.132 hab.

No trecho entre Além Paraíba e São João do Manhuaçu, existem 10 municípios, dentre eles: Além Paraíba, Leopoldina, Laranjal, Muriaé, Miradouro, São Francisco do Glória, Fervedouro, Divino, Orizânia e São João do Manhuaçu, o que reflete numa população estimada (IBGE -2024) de 264.519 habitantes.

Constatei utilizando o google.maps, que no referido trecho há 71 (setenta e um) postos de combustível, o que representa 1 posto para cada 3.725 habitantes.

Caso os interessados na aquisição pretendam pagar valor inferior ao da avaliação, desde que não inferior a 50% da mesma, deverão oferecer proposta, a qual será juntada aos autos, para apreciação judicial (ID. 10611421452), conforme ITEM 07 deste edital.

1.IV – Valor da avaliação de 100% (cem por cento) do imóvel em 08/06/2025: R\$30.687.800,00 (trinta milhões, seiscentos e oitenta e sete mil, oitocentos reais).

1.V – Valor da avaliação de 100% (cem por cento) do imóvel atualizada para 06/2026 pela tabela prática do TJ-MG: R\$31.837.509,22 (trinta e um milhões oitocentos e trinta e sete mil quinhentos e nove reais e vinte e dois centavos).

1.VI – Lance Mínimo aceito da 1ª praça: R\$ 31.837.509,22 (trinta e um milhões oitocentos e trinta e sete mil quinhentos e nove reais e vinte e dois centavos).

1.VII – Lance Mínimo aceito da 2ª praça: R\$31.837.509,22 (trinta e um milhões oitocentos e trinta e sete mil quinhentos e nove reais e vinte e dois centavos).

1.VIII – Localização do(s) bem(ns): CR. VARGEM GRANDE, 0, KM 636,6 - CÓRREGO DA VARGEM GRANDE - CEP: 36820000 - DIVINO/MG.

1.IX – Depositário(a): AUTO POSTO RIO 2008 LTDA EPP.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade, aos 02 de junho de 2026.

MAURILIO CARDOSO NAVES

Juiz(a) de Direito