

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL (LEI N.º 13.105/2015).
PROCESSO: 0005290-56.2015.813.0220 - VARA ÚNICA DA COMARCA DE DIVINO/MG.
REQUERENTE: IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S.A. REQUERIDO: AUTO POSTO
BRASIL 2000 LTDA E OUTROS.**

Jonas Gabriel Antunes Moreira, JUCEMG - 638, 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 06/10/2025 às 10:00 e 2º leilão 06/10/2025 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.jonasleiloeiro.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 05/11/2025 às 10:00 e 2º leilão 05/11/2025 às 10:15, 1º leilão 05/12/2025 às 10:00 e 2º leilão 05/12/2025 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:

Bem(ns): Posto de Combustível com casa e restaurante na BR 116, Km 624. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um imóvel rural com 3.750,00m², denominado "Fazenda Rochedo", localizado na BR 116, Km 624, município de Orizânia/MG, em que consta a construção de um posto de combustível, "AUTO POSTO BRASIL 2000 LTDA", (arrendado atualmente pela rede Anacleto), com as seguintes benfeitorias: um restaurante de alvenaria, de laje e piso de cerâmica, com dois banheiros, cozinha, churrasqueira, 01 porta e 03 janelas grandes, de alumínio, com cobertura de estrutura metálica e telhas galvanizadas e uma puxada na frente do mesmo, também de estrutura metálica e telha galvanizada; uma cozinha com porta e janela de alumínio e vidro e piso de cerâmica: um escritório com porta e janela de alumínio e vidro, com banheiro e urna porta interna de acesso ao cofre, de ferro com concreto: banheiros masculino e feminino com cerâmica no piso e nas paredes: uma área para ducha, com cerâmica nas paredes laterais: um ponto comercial alugado para uma oficina mecânica, com paredes de alvenaria até uma certa altura e o restante de telha galvanizada, coberta de estrutura metálica e telhas galvanizadas, com portão de ferro na entrada; outro ponto comercial pequeno, alugado para uma oficina auto elétrica: uma morada residencial tipo quitinete, com dois quartos, um banheiro e varanda, coberta com telha colonial, uma área gourmet e uma piscina (onde é a residência do proprietário do imóvel); área do posto toda calçada, com 07 postes de iluminação e 06 bombas de combustível da marca Gilbarco Pró Dupla (sendo uma de álcool, duas de gasolina e 03 de diesel), com piso de cimento batido e estrutura metálica cobrindo toda área das bombas e, segundo informação prestada pelo gerente do Posto da Rede Anacleto/locatário, Sr. Ednilson, as 06 bombas são de propriedade da rede Anacleto; três tanques de armazenamento de combustível, sendo, 01 tanque de 15.000 litros, outro tanque de 20.000 litros e o terceiro tanque de 30.000 mil litros. Imóvel este que confronta e divide pela frente com a BR 116, na medida de 75m, por um lado com Paulo Gomes de Campos e por outro lado com José Carlos Gomes Campos, ambos os lados com extensão de 50m e fundos com Enia Gomes

Campos, com a medida de 75m. O imóvel, encontra-se devidamente registrado sob o número 4088, no CRI de Divino/MG. **Lance mínimo em primeiro leilão 100% da avaliação:** R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

3. ÔNUS:

- 3.1. Matrícula 4088: Primeira, única e especial hipoteca a favor de Potencial Petróleo LTDA – R9. Penhora autos nº 0017513-36.2018.813.0220 – R10. Indisponibilidade autos nº 00003444520155030034 – R11. Penhora autos nº 5002774-08.2016.813.0134 – R12.
- 3.2. 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*.
- 3.3. Compete ao arrematante diligenciar pela regularização do bem junto aos órgãos responsáveis por tais ônus.

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 30% do valor da arrematação em 24 horas e os 70% 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 30% da arrematação parcelada deverá ser paga por meio de guia de depósito judicial no prazo de 24 horas e o valor remanescente em até 06 (seis) parcelas, vencíveis a cada 30 dias a partir da data da arrematação (art. 895, §1º da Lei 13.105/2015). Caso os interessados na aquisição pretendam pagar valor inferior ao da avaliação, desde que não inferior a 50% da mesma, as propostas deverão ser juntadas aos autos, intimando-se em seguida o exequente e o(s) executado(s) para se manifestar sobre a mesma no prazo comum de 20 (vinte) dias, com posterior conclusão para decisão.
- 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 arrematante deverá em até 24 horas enviar os comprovantes para o leiloeiro, pelo e-mail faturamentojudicial@jonasleiloeiro.com.br, ou WhatsApp (37) 99867-2517 para serem juntados ao 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

decrecente 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.

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 Idalina Dornas, n.º 13, Bairro Universitário, Itaúna/MG, mediante agendamento através do telefone 0800 242 2218.

7.8. Após registrado o lance, em nenhuma hipótese será permitida a exclusão. Os lances ofertados no Leilão serão irrevogáveis e irretiráveis.

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

8. TAXA DE LEILÃO: Em caso de arrematação, 5,00 % sobre o valor da arrematação, bem como taxa administrativa no valor de R\$ R\$276,00 (duzentos e setenta e seis reais), a serem pagas pelo arrematante. Em caso de adjudicação, 2% sobre o valor atualizado da avaliação, a ser paga pelo adjudicante. Em caso de remissão ou acordo, 2% sobre o valor atualizado da avaliação, a ser pago pelo executado. 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, remissão ou acordo, mediante depósito em conta do leiloeiro, *pix* ou boleto bancário.

9. INFORMAÇÕES: Através da plataforma eletrônica www.jonasleiloeiro.com.br /atendimento@jonasleiloeiro.com.br, pelo telefone e WhatsApp 0800 242 2218.

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. 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 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: IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S.A. Advogado do autor: LOYANNA DE ANDRADE MIRANDA MENEZES. Requerido: AUTO POSTO BRASIL 2000 LTDA, DULCINEIA DE FATIMA FRANCHINI, POLYANA MANSUR GENELHU, JOSE ANTONIO RODRIGUES. Advogado do réu: THIAGO CARLOS DE PAULA, LEONARDO REZENDE ALBUQUERQUE. O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site www.jonasleiloeiro.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.

05 de setembro de 2025.

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL