03/03/2026

Número: **5000671-49.2019.8.13.0093**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **Vara Única da Comarca de Buritis**
Última distribuição : **26/11/2019**
Valor da causa: **R$ 6.010.221,16**
Assuntos: **Nota Promissória**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
NISIO CAETANO DE ARAUJO (EXEQUENTE)	
	JOSE PATRICIO DA SILVEIRA NETO (ADVOGADO)
PAOLA CAMPOS BARISON (EXECUTADO(A))	
	SHAIANE BAGATINI ROSSETTO (ADVOGADO) JOSE ANTONIO FISCH (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	**Data da Assinatura**	**Documento**	**Tipo**
10634961503	27/02/2026 14:34	Edital.5000671-49.2019- 29256	Anexo

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO
Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF
Vara Única da Comarca de Buritis/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação da executada, proprietária e fiel depositária do bem **Paola Campos Barison – CPF nº 505.621.770-00,** seu cônjuge se casada for, do credor hipotecário **Banco CNH Industrial Capital S/A, CNPJ nº 02.992.446/0001-75,** por meio de seu representante legal, do arrendatário **Grupo AgroSalgueiro,** por meio de seus representantes legais **Fernando Aoyagui e Nicolau Aoyagui,** e demais interessados, extraído dos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, exequente **Nísio Caetano de Araujo, Processo nº 5000671-49.2019.8.13.0093.**

O Dr. Guilherme Monteiro Paulino, MM. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Buritis/MG, na forma da lei, ***FAZ SABER*** que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, através do portal eletrônico (www.custodioleiloes.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação o bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

No 1° Leilão com início da publicação do edital e término no dia 31 DE MARÇO DE 2026, às 10:00 horas, entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2° Leilão com início no dia 31 DE MARÇO DE 2026, às 10:01 horas e término no dia 31 DE MARÇO DE 2026, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **50% da avaliação atualizada.**

OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação será atualizado pela tabela da Corregedoria-Geral do TJMG, conforme Decisão de ID 10562756429 - Pág. 2, de 27 de outubro de 2025.

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma Fazenda denominada "Fazenda Taquaril", com área total de 1.028,43,73 ha, situada na região da "Palmeira", no município e Comarca de Buritis/MG. O referido imóvel é acessado durante todo o ano, saindo de Buritis-MG sentido Brasília-DF (via MG-400), após percorridos, aproximadamente 10 km, vira à direita, daí percorrendo-se, aproximadamente, mais 30 km, entrando-se à direita, é a sede do imóvel. Possui topografia bastante plana, aproximadamente 80% da área é mecanizável. A referida gleba de terras possui aptidão mista (agricultura e/ou pecuária); possui, aproximadamente 600,00,00 ha de área destinada ao cultivo de culturas anuais, sendo que destes 212,00,00 ha são irrigados (pivô central) e 388,00,00 ha são de sequeiro (sem irrigação); 120,00,00 ha, aproximadamente, formada com pastagem, com predomínio de capins da família das brachiaras; e o restante é constituído por cerrados, campos naturais, reservas legais, APPs e outros. Os recursos hídricos disponíveis no referido imóvel é poço artesiano e o rio Urucuia. O bem a ser leiloado possui como benfeitorias: uma casa sede, feita em alvenaria, estrutura de madeira, telha de barro (plan), piso de cerâmica, que encontra-se em regular estado de conservação, medindo, aproximadamente, 180,00 m²; uma casa para funcionário, feita em alvenaria, estrutura de madeira, telha de barro (plan), piso de cerâmica, que encontra-se em regular estado de conservação, medindo, aproximadamente 72,00 m²; quatro dormitórios, feitos em alvenaria, estrutura de madeira,

telha de barro (plan), piso cimento queimado, que encontram-se em regular estado de conservação, medindo, aproximadamente, 60,00 m²; um depósito para ferramentas, feito em alvenaria, estrutura de madeira, telha de barro (francesa), piso cimento, que encontra-se em regular estado de conservação, medindo, aproximadamente, 32 m²; um curral, feito com cordoalhas de aço e palanque de aroeira, com brete, balança e embarcador, coberto com telha de barro (plan), medindo, aproximadamente, 2000 m², que encontra-se em regular estado de conservação; um galpão para máquinas e implementos agrícolas, paredes em alvenaria/zinco, estrutura de ferro, coberto com telha de metal (zinco), piso de concreto batido, medindo, aproximadamente, 1024 m² , que encontra-se em regular estado de conservação; um galpão para uso diverso, sem paredes, estrutura de madeira, coberta com telha de cimento amianto (brasilit), piso de concreto batido, medindo, aproximadamente, 140,00 m², que encontra-se em regular estado de conservação; duas caixas d'água (tipo Taça). A energia elétrica presente na gleba é a monofásica, com transformador de 15 KVA. O imóvel está cadastrado no CAR sob nº MG-3109303-3C5C.D903.D477.453C.A639.59F5.7FF3.E3C4, NIRF nº 1.841.733-7 e INCRA nº 999.962.109.550-1. Registros anteriores: 1.056 e 1.976. O bem imóvel está matriculado sob o nº 13.697, Livro nº 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Buritis/MG.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 32.880.000,00 (trinta e dois milhões, oitocentos e oitenta mil reais)** conforme Auto de Avaliação de Bem Imóvel de ID 10340840453 - Pág. 5/7 de 05 de novembro de 2024.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

1) Ação de Execução, extraída dos autos n° 5000671-492019.8.13.0093, em que Nísio Caetano de Araújo move contra Paola Campos Barison, perante a Vara Única da Comarca de Buritis/MG, conforme V-08 da matrícula nº 13.697, Livro nº 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Buritis/MG.
2) Hipoteca de 1° grau em favor de BANCO CNH INDUSTRIAL CAPITAL S/A, CNPJ 02.992.446/0001-75, conforme R-22 da matrícula nº 13.697, Livro nº 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Buritis/MG.
3) Penhora extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5000190-86.2019.8.13.0093, em que VALORIZA AGRONEGÓCIOS LTDA move contra PAOLA CAMPOS BARISON, perante a Vara Única da Comarca de Buritis/MG, conforme R-24 da matrícula nº 13.697, Livro nº 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Buritis/MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de **R$14.746.390,48 (quatorze milhões, setecentos e quarenta e seis mil, trezentos e noventa reais e quarenta e oito centavos),** conforme planilha de ID 10494915547 - Pág. 2, atualizado em 30 de junho de 2025, com a homologação da quantia em Decisão de ID 10562756429 - Pág. 1, de 27 de outubro de 2025.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §1º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. Eventuais débitos

tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

CONDIÇÕES DE VENDA:

1) O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, pode encontrar-se ocupado e sua desocupação se dará por conta em risco do arrematante, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão (Artigo 12 da Resolução nº 236 do CNJ);

2) O primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supra indicados;

3) Não havendo lanço superior ao valor da avaliação no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital;

4) Em segundo pregão não serão admitidos lanços inferiores a 50% da avaliação atualizada conforme art.891, parágrafo único do CPC.

5) Sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços (Artigo 21 da Resolução nº 236 do CNJ);

6) Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro e serão imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido o envio de lanços por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (Artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ);

7) Serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;

8) A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, e ser-lhe-á paga diretamente;

9) Com a aceitação do lanço, o sistema do leiloeiro emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo do Processo;

10) O arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os depósitos dos valores da arrematação e da comissão (Artigo 24 da Resolução nº 236 do CNJ), salvo disposição em contrário.

11) O auto de arrematação será assinado por este Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, salvo disposição em contrário.

12) Não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC e Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ;

13) O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1°, do CPC). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro público oficial;

14) Eventuais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a

tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (CTN, art. 130, parágrafo único);
15) O arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, poderá ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal), e, também por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do leiloeiro, sem prejuízo de ser considerado ato atentatório a dignidade da justiça, nos termos do art. 903 §6º (art. 23 da LEF).
16) O imóvel será vendido em caráter "ad corpus" – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do imóvel e a realidade existente;
17) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao imóvel, no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do imóvel;
18) Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do imóvel arrematado e à comissão do Leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas;
19) Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma prevista no parágrafo 4º do art. 903 do CPC. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, *caput*, e §1° do Código de Processo Civil;
20) Havendo interposição de embargos do executado ou a ação autônoma, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do imóvel até a decisão final do recurso;
21) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do imóvel arrematado para o seu nome. Para transferir o imóvel arrematado, o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva "carta de arrematação".

LEILOEIRO: O leilão será realizado e acompanhado pelo leiloeiro, **Sr. Marcos Rodrigo Custodio Soares,** devidamente cadastrado na **JUCEMG N° 1122.**

PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O valor do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Sistema do Tribunal de Justiça de Minas Gerais - DEPOX (emitida através do site http://depox.tjmg.jus.br/depox/pages/guia/publica), **no prazo de 24 horas da realização do leilão por depósito judicial, ou no prazo de 15 dias úteis, sendo, nesta última hipótese, necessário o recolhimento em 24 horas em depósito judicial, do equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do preço ofertado, como caução, e os restantes 75% (setenta e cinco por cento) do preço lançado, pagos até o final do prazo de 15 (quinze) dias úteis mediante recolhimento em depósito judicial; que, havendo opção do arrematante para o pagamento do preço no prazo de 15 (quinze) dias úteis, uma vez não recolhido o restante de 75% (setenta e cinco por cento) do preço, no prazo concedido, será perdido o valor da caução em favor do exequente, conforme disposto no art. 897 do CPC/2015 e em Decisão de ID 10562756429 - Pág. 2 do dia 27 de outubro de 2025.** Além disso, a arrematação deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro.

PAGAMENTO PARCELADO:
1) O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, conforme o Art. 895 do CPC.
2) Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe **895, I, II e §§, do Código de Processo Civil.**
3) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que no mesmo valor, conforme dispõe o artigo **895, § 7º do Código de Processo Civil.**

OBSERVAÇÕES:
1) Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento).
2) Decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.
3) Desfeita a arrematação pelo Juízo, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao arrematante os valores pagos relativos ao preço da arrematação e à comissão da Custódio Leilões, deduzidas as despesas incorridas.

ADJUDICAÇÃO: A partir da publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, se o exequente adjudicar o bem imóvel penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão de 2% (dois por cento) do valor da avaliação devido ao Leiloeiro.**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO:** Se a executada, após a publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a executada pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro de 2% (dois por cento) do valor da avaliação.**DO ACORDO** – A partir da publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, caso seja celebrado acordo judicial entre as partes com suspensão do leilão, fica a executada obrigada a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 2% (dois por cento) do valor da avaliação, logo na primeira prestação da avença. Caso o acordo seja extrajudicial ou desistência da execução, este percentual será devido pelo credor exequente.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a Vara Única da Comarca de Buritis, situada na Rua Dois Poderes, 01, ZONA RURAL, Buritis - MG - CEP: 38660-000, em Buritis/MG, E-mail: bii1secretaria@tjmg.jus.br, ou pelo telefone (38)3662-5700 ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, nº 612, Residencial Paraíso, CEP: 14403-143 em Franca/SP e e-mail: sac@custodioleiloes.com.br, e no site www.custodioleiloes.com.br.

Ficam a executada, proprietária e fiel depositária do bem, seu cônjuge se casada for, o credor hipotecário, por meio de seu representante legal, o arrematante e demais interessados **INTIMADOS PELO PRÓPRIO EDITAL DE LEILÃO** das designações supra, caso não

sejam localizados para a intimação pessoal e não tiver advogado constituído, conforme § único do artigo 889 do Código de Processo Civil.

Buritis/MG, 15 de dezembro de 2025.

GUILHERME MONTEIRO PAULINO
JUIZ DE DIREITO