17/11/2026

Número: **0008545-76.2014.8.13.0569**

Classe: **[CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
Órgão julgador: **1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Sacramento**
Última distribuição : **21/06/2021**
Valor da causa: **R$ 190.789,09**
Processo referência: **0008545-76.2014.8.13.0569**
Assuntos: **Defeito, nulidade ou anulação**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
SAGRA INSUMOS AGROPECUARIOS LTDA (REQUERENTE)	
	RENE ALVES DA MATA (ADVOGADO)
JOSE WALTER DE OLIVEIRA (REQUERIDO(A))	
	CLOVIS ALBERTO VOLPE FILHO (ADVOGADO) JULIA GARCIA DA SILVA (ADVOGADO) CARLOS EDUARDO IZIDORO (ADVOGADO) MIRIAM CRISTINA DOS REIS (ADVOGADO) LUCAS PEREIRA ARAUJO (ADVOGADO)
MARIA GORETTI BERTOLUCCI DE OLIVEIRA (REQUERIDO(A))	
	CLOVIS ALBERTO VOLPE FILHO (ADVOGADO) JULIA GARCIA DA SILVA (ADVOGADO) CARLOS EDUARDO IZIDORO (ADVOGADO) MIRIAM CRISTINA DOS REIS (ADVOGADO) LUCAS PEREIRA ARAUJO (ADVOGADO)

Outros participantes	
MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A))	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10771536613	16/11/2026 15:44	Edital - 0008545-76.2014 - 31014	Edital

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO
Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF
1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Sacramento/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado, proprietário e fiel depositário do bem **José Walter de Oliveira – CPF nº 239.416.006-30,** seu cônjuge, executada e coproprietária do bem **Maria Goretti Bertolucci de Oliveira – CPF nº 320.672.756-15,** dos credores hipotecários **Banco Bradesco – CNPJ nº 60.746.948/0001-12**, por meio de seu representante legal e **ADM do Brasil LTDA – CNPJ nº 02.003.402/0001-75**, por meio de seu representante legal e demais interessados**,** extraído dos autos de **Cumprimento de Sentença**, exequente **Sagra Insumos Agropecuários Ltda, Processo nº 0008545-76.2014.8.13.0569.**

O Dr. José de Souza Teodoro Pereira Júnior, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Sacramento/MG, na forma da lei, ***FAZ SABER*** que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, **ATRAVÉS DO PORTAL ELETRÔNICO (WWW.MOUZARBASTONLEILOES.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 15 DE DEZEMBRO DE 2026, às 10:00 horas, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação atualizada pelo índice da Corregedoria-Geral de Justiça, desde a homologação, ficando desde já designado para o **2° Leilão com início no dia 15 DE DEZEMBRO DE 2026, às 10:01 horas e término no dia 15 DE DEZEMBRO 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 **60% do valor da avaliação,** atualizada pelo índice da Corregedoria-Geral de Justiça**,** desde a homologação, conforme Despacho de ID 10728792795 - Pág. 1/2, de 13 de agosto de 2026.

OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação do bem imóvel será atualizado na data da abertura do leilão, atualizado pelo índice da Corregedoria-Geral de Justiça, desde a homologação, conforme Despacho de ID 10765972679.

DESCRIÇÃO DO BEM: Fazenda com área total de 188,10,00ha, localizada na Fazenda Porto Velho, no município de Perdizes/MG. O imóvel é composto por terras de cultura, campos e benfeitorias. Constituído por terras de boa qualidade, plantada em cana de açúcar, possuindo como benfeitorias 01 casa de colono, de alvenaria, com telhas francesas, piso de cimento liso, esquadrilha de madeira, com aproximadamente 140m²; 01 casa de colono, de alvenaria, telha francesa, com piso de cerâmica e sem forro, esquadria de metal, possuindo aproximadamente 200m²; 1 barracão aberto com telha de amianto, com aproximadamente 100m²; 1 brete Beckhauser; 01 barracão de telha de zinco e parede de telha de amianto, com aproximadamente 140m²; 1 curral de cordoalha e madeira de aproximadamente 1.200m² e embarcador, servido de energia elétrica. Registro anterior nº 3.332. O bem imóvel está matriculado sob o nº 1.613, Livro nº 2 - Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG. INCRA nº 423.076.334.251-4.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 15.545.000,00 (quinze milhões e quinhentos e quarenta e cinco mil reais),** conforme Auto de Avaliação de ID 10442433809 - Pág. 35, realizado em 11 de abril de 2025 e devidamente homologada em decisão de ID 10670587836 – Pág. 1/2, de 29 de abril de 2026.

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

1) Hipoteca cedular de 2º grau em favor do Banco Bradesco – CNPJ nº 60.746.948/0001-12, conforme R-15 da matrícula nº 1.613, Livro nº 2 - Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;

2) Hipoteca cedular de 1º grau em favor da ADM do Brasil LTDA – CNPJ nº 02.003.402/0001-75, conforme R-17 da matrícula nº 1.613, Livro nº 2 - Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;

3) Hipoteca de 3º grau em favor do Banco Bradesco S.A – CNPJ nº 60.746.948/0001-12, conforme R-19 da matrícula nº 1.613, Livro nº 2 - Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;

4) Hipoteca de 4º grau em favor do Banco Bradesco S.A – CNPJ nº 60.746.948/0001-12, conforme R-24 da matrícula nº 1.613, Livro nº 2 - Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;

5) Penhora, extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 0569.07.008759-2, em que Banco do Bradesco S/A move contra Velas Minas Indústria e Comércio Ltda. e outros, perante a Secretaria do Juízo do Fórum da Comarca de Sacramento/MG, conforme R-27 da matrícula nº 1.613, Livro nº 2 - Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;

6) Penhora, extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 0569.07.008831-9, em que Banco do Bradesco S/A move contra José Walter de Oliveira e outra, perante a Secretaria do Juízo do Fórum da Comarca de Sacramento/MG, conforme R-28 da matrícula nº 1.613, Livro nº 2 - Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;

7) Penhora, extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 0569.10.000016-9, em que ADM do Brasil LTDA move contra José Walter de Oliveira e outra, perante a 1º Vara Cível da Comarca de Sacramento/MG, conforme R-29 da matrícula nº 1.613, Livro nº 2 - Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;

8) Indisponibilidade, extraída dos autos do processo nº 01565268520098130569, perante o Juízo da 2º Vara Cível, Criminal e Execução da Comarca de Sacramento/MG, conforme AV-30 da matrícula nº 1.613, Livro nº 2 - Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;

9) Penhora, extraída dos autos de Ação de Execução Civil, processo nº 0250727-29.2007.8.26.0100, em que Sagra Insumos Agropecuários Ltda move contra José Walter de Oliveira, perante a Vara de Processamento Judicial III – Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, conforme R-31 da matrícula nº 1.613, Livro nº 2 - Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;

10) Penhora, extraída dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0073743-41.2006.8.13.569, em que Sagra Insumos Agropecuários LTDA move contra José Walter de Oliveira, perante a 2º Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Sacramento/MG, conforme R-32 da matrícula nº 1.613, Livro nº 2 - Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;

11) Penhora, extraída dos autos de Cumprimento de Sentença – Recisão/Resolução, processo nº 0002119-83.2021.8.26.0070, em que Osmani César Campez move contra José Walter de Oliveira e outro, perante a 1º Vara Cível da Comarca de Batatais/SP, conforme R-33 da matrícula nº 1.613, Livro nº 2 - Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;

12) Penhora, extraída dos autos de Cumprimento de Sentença, processo nº 0073750-33.2006.8.26.0569, em que Rene Alves da Mata move contra José Walter de Oliveira e outros, perante a 1º Vara Cível da Comarca de Sacramento/MG, conforme R-34 da matrícula nº 1.613, Livro nº 2 - Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;

13) Penhora, extraída dos autos de Cumprimento de Sentença, processo nº 0008545-76.2014.8.13.0569, em que Sagra Insumos Agropecuários LTDA move contra José Walter de Oliveira e outros, perante a 1º Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Sacramento/MG, conforme R-35 da matrícula nº 1.613, Livro nº 2 - Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO: O valor da dívida no processo é de **R$ 190.789,09 (cento e noventa mil, setecentos e oitenta e nove reais e nove centavos),** conforme Cálculo de ID 10701774330 - Pág. 1/13, atualizado em 23 de junho de 2026.

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(s) bem(ns) será(ão) vendido no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, poderá encontrar-se ocupado e sua desocupação se dará por conta e 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 em primeiro leilão, no superior ao valor da avaliação atualizada pelo índice da Corregedoria-Geral de Justiça, desde a homologação, 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 60% do valor da avaliação,** atualizada pelo índice da Corregedoria-Geral de Justiça**,** desde a homologação, conforme Despacho de ID 10728792795 - Pág. 1/2, de 13 de agosto de 2026.

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, ATRAVÉS DO PORTAL ELETRÔNICO (WWW.MOUZARBASTONLEILOES.COM.BR),** 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 lance, e ser-lhe-á pagos diretamente;
9) com a aceitação do lanço, o sistema do leiloeiro emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo do Processo;
10) O pagamento deverá ser efetuado integralmente em até 5 dias da arrematação, conforme Despacho de ID 10728792795 - Pág. 1/2, de 13 de agosto de 2026.
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, nos termos do artigo 895 do CPC;(art. 903, caput, do CPC c/c Artigo 25 da Resolução nº 236 do CNJ)
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(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) 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(s) imóvel(is) e a realidade existente.
17) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao(s) imóvel(is), 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(s) imóvel(is)
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(s) imóvel(is) arrematado(s) 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(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso;
21) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), 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. Mouzar Baston Filho**, devidamente cadastrado na JUCEMG N° 1125.

PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ão) ser depositado(s) 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), ***deverá ser efetuado integralmente em até 5 dias da arrematação, conforme Despacho de ID 10728792795 - Pág. 1/2, de 13 de agosto de 2026.***

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) 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 do leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas.
3) O pagamento deverá ser efetuado integralmente em até 5 dias da arrematação, conforme Despacho de ID 10728792795 - Pág. 1/2, de 13 de agosto de 2026.

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 5% (cinco por cento) do valor da avaliação devido ao Leiloeiro.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se a(o) executada(o), após a publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, pagar a dívida antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), 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(o) executada(o) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco 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 o(a) executado(a) obrigado(a) a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco 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 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Sacramento/MG, situada na Avenida Visconde do Rio Branco, nº 227, na cidade de Sacramento/MG, CEP: 38190-000, e E-mail: sqn1secretaria@tjmg.jus.br, ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, nº 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143 em Franca – SP e Avenida Santa Rita, 858, Sala D, Centro, CEP 37.993-000 em Cássia/MG, ou ainda, pelos telefones 0800-942-1316/ (35) 99850-0339 e e-mail: mouzar@bastonleiloes.com.br, e no site www.mouzarbastonleiloes.com.br.

Ficam o executado, proprietário e fiel depositário, seu cônjuge, executada e coproprietária do bem, os credores hipotecários, por meio de seus respectivos representantes legais 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.

Sacramento/MG, 16 de November de 2026.

JOSÉ DE SOUZA TEODORO PEREIRA JÚNIOR
JUIZ DE DIREITO