



Número: **5000002-86.2020.8.13.0569**

Classe: **[CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Sacramento**

Última distribuição : **02/01/2020**

Valor da causa: **R\$ 287.111,40**

Processo referência: **0024174-22.2016.8.13.0569**

Assuntos: **Alienação Fiduciária**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
BANCO DO BRASIL S/A (REQUERENTE)	
	RICARDO LOPES GODOY (ADVOGADO) JOSE ARNALDO JANSSEN NOGUEIRA (ADVOGADO) GUSTAVO RODRIGO GOES NICOLADELI (ADVOGADO)
ALAIR MARIA DA FONSECA (REQUERIDO(A))	
	NATANAEL SCALON (ADVOGADO)
ANA MARIA DA FONSECA SIMÕES (REQUERIDO(A))	
	NATANAEL SCALON (ADVOGADO)
Z & A TRANSPORTES E SERVICOS LTDA - ME (REQUERIDO(A))	
	NATANAEL SCALON (ADVOGADO)
JOSE APARECIDO SIMOES (REQUERIDO(A))	
	CRISTIAN APARECIDA DE JESUS SILVA (ADVOGADO) NATANAEL SCALON (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10671623927	30/04/2026 17:43	EDITAL DE LEILÃO AUTOS Nº 500002-86.2020	Outros Documentos



sqn1secretaria sqn1secretaria <sqn1secretaria@tjmg.jus.br>

Edital de leilão - 5000002-86.2020.8.13.0569 | Leiloeiro Mouzar Baston - 29930

1 mensagem

Ana Carolina | Baston Leilões <anacarolina@bastonleiloes.com.br>

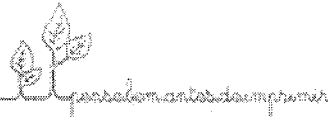
30 de abril de 2026 às 11:24

Para: "Sacramento - 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude" <sqn1secretaria@tjmg.jus.br>


Prezados,

Segue em anexo a minuta do **Edital do Leilão**.
Processo **5000002-86.2020.8.13.0569**

Ficamos no aguardo do edital assinado.

Por gentileza, **ACUSAR RECEBIMENTO**.Agradecemos pela oportunidade de trabalho.
Estamos à disposição.Atenciosamente,
Equipe Leiloeiro Mouzar Baston**Ana Carolina**
COORDENADORATel.: 0800 942 1316
Avenida Paulo VI, 612 - Franca/SP
www.bastonleiloes.com.br

1ª VARA SACRAMENTO 016994 30/ABR/26 14:07

 **Edital - 5000002-86.2020. Mi.docx**
36K

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 da empresa executada **Z & A Transportes e Serviços LTDA - ME – CNPJ nº 10.512.794/0001-26**, por meio de sua representante legal, executada e proprietária do bem **Ana Maria da Fonseca Simões – CPF nº 050.931.406-60**, seu cônjuge, executado, proprietário e fiel depositário do bem **José Aparecido Simões – CPF nº 521.686.116-53**, a executada **Alair Maria da Fonseca – CPF nº 044.190.766-07**, seu cônjuge se casado for, o arrendatário **Helmar Rodrigues de Melo – CPF nº 024.159.276-35**, seu cônjuge se casado for, dos credores hipotecários do bem **Banco do Brasil S/A, agência de Perdizes/MG – CNPJ nº 00.000.000/2208-09**, por meio de seu representante legal e **Banco do Brasil S/A – CNPJ nº 00.000.000/7499-31**, por meio de seu representante legal e demais interessados, extraído dos autos de **Cumprimento de Sentença**, requerente **Banco do Brasil S/A, Processo nº 5000002-86.2020.8.13.0569**.

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 1º Leilão com início da publicação do edital e término no dia 03 DE JUNHO DE 2026, às 10:00 horas, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação atualizada do bem, ficando desde já designado para o 2º Leilão com início no dia 03 DE JUNHO DE 2026, às 10:01 horas e término no dia 03 DE JUNHO 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**, conforme Despacho de ID 10663493242 - Pág. 1/2, de 15 de abril de 2026.

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma fazenda, com área total de 50,74,30ha, localizada na Fazenda Santa Luzia, CEP 38710-000, na cidade e comarca de Perdizes/MG. O imóvel possui como benfeitorias uma casa, com área de 100m², com sala, cozinha, copa, dispensa, três quartos, um banheiro, varanda, telha plana e piso de madeira e liso, em regular estado de conservação. O bem é composto por 0,27,30ha de terras de cultura de 2º classe; 17,78,00ha de terras de cultura de 3º classe e 32,69,00ha de terras de cerrado pedregoso. Registros anteriores: nºs 3.492 e 3.655, além disso, o imóvel é atravessado por estrada, conforme AV-2 da presente matrícula. O bem imóvel a ser leiloado encontra-se matriculado sob o nº 3.867, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG. INCRA nº 423.076.009.660-1; CAR nº MG-3149804-1DDE71A537E04D8EB094D57ED39802D4.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de **R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)**, conforme Auto de Avaliação de ID 10338328596 - Pág. 65, realizado em 23 de outubro de 2024.

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

- 1) Hipoteca cedular de 1º grau em favor do Banco do Brasil S/A, agência de Perdizes/MG – CNPJ nº 00.000.000/0001-91, conforme R-8 da matrícula nº 3.867, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 2) Hipoteca cedular de 2º grau em favor do Banco do Brasil S/A – CNPJ nº 00.000.000/7499-31, conforme R-9 da matrícula nº 3.867, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 3) Hipoteca cedular de 3º grau em favor do Banco do Brasil S/A – CNPJ nº 00.000.000/7499-31, conforme R-10 da matrícula nº 3.867, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 4) Arrendamento em favor de Helmar Rodrigues de Melo – CPF nº 024.159.276-35, conforme AV-11 da matrícula nº 3.867, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 5) Indisponibilidade, extraída dos autos de Ação de Sequestro, processo nº 0450.16001954-0, em que o Ministério Público de Minas Gerais move contra Edno José de Oliveira e outros, perante a Vara Única da Comarca de Nova Ponte/MG, conforme AV-12 da matrícula nº 3.867, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 6) Ação de Execução, extraída dos autos do processo nº 0010770-67.2016.8.13.0450, em que Banco do Bradesco S/A move contra José Aparecido Simões e outro, perante a Vara Única da Comarca de Nova Ponte/MG, conforme AV-13 da matrícula nº 3.867, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 7) Ação de Execução, extraída dos autos do processo nº 5000007-85.2016.8.13.0040, em que Banco do Bradesco S/A move contra José Aparecido Simões e outro, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG, conforme AV-14 da matrícula nº 3.867, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 8) Indisponibilidade, extraída dos autos do processo nº 00109977220175030152, perante a Vara Única da Comarca de Perdizes/MG, conforme AV-15 da matrícula nº 3.867, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 9) Penhora, extraída dos autos do processo nº 0019794-53.2016.8.13.0569, em que Banco do Brasil S/A move contra Z e A Transportes e Serviços Ltda. e outros, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Sacramento/MG, conforme R-16 da matrícula nº 3.867, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 10) Indisponibilidade, extraída dos autos do processo nº 0010997722017530152, perante a 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Uberaba/MG, conforme AV-17 da matrícula nº 3.867, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 11) Penhora, extraída dos autos de Execução de Cumprimento de Sentença, processo nº 50000002-86.2020.8.13.0569, em que Banco do Brasil S/A move contra Z e A Transportes e Serviços Ltda. e outros, perante a 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Sacramento/MG, conforme R-18 da matrícula nº 3.867, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;

- 12) Indisponibilidade, extraída dos autos do processo nº 10091815020184013802, perante a 2º Vara Federal da Comarca de Uberlândia/MG, conforme AV-19 da matrícula nº 3.867, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 13) Indisponibilidade, extraída dos autos do processo nº 00218914520168130498, perante a Vara Única da Comarca de Perdizes/MG, conforme AV-20 da matrícula nº 3.867, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 14) Indisponibilidade, extraída dos autos do processo nº 00000247320184013802, perante a 1º Vara Federal da Comarca de Uberaba/MG, conforme AV-21 da matrícula nº 3.867, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 15) Indisponibilidade, extraída dos autos do processo nº 00112114220165030041, perante a 1º Vara do Trabalho da Comarca de Uberaba/MG, conforme AV-22 da matrícula nº 3.867, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 16) Indisponibilidade, extraída dos autos do processo nº 00145872420188130498, perante a Vara Única da Comarca de Perdizes/MG, conforme AV-23 da matrícula nº 3.867, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 17) Indisponibilidade, extraída dos autos do processo nº 00166996320188130498, perante a Vara Única da Comarca de Perdizes/MG, conforme AV-24 da matrícula nº 3.867, Livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 18) Indisponibilidade, extraída dos autos do processo nº 00102482120185030125, perante a 3º Vara do Trabalho da Comarca de Uberaba/MG, conforme AV-25 da matrícula nº 3.867, 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\$ 403.862,87 (quatrocentos e três mil, oitocentos e sessenta e dois reais e oitenta e sete centavos)**, conforme Demonstrativo de Consta Vinculada de ID 9622838879 - Pág. 1/4, atualizado até 30 de setembro de 2022.

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 lance 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 lances inferiores a 60% do valor da avaliação, conforme Despacho de ID 10663493242 - Pág. 1/2, de 15 de abril de 2026.
- 5) sobrevindo lance 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 lances (Artigo 21 da Resolução nº 236 do CNJ);

6) Durante a alienação, os lances 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 lances por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (Artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ);

7) serão aceitos lances superiores ao lance 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 lance, 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).

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 se permitido na modalidade de pagamento parcelado, 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 lances 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 exhibir 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, §1º, 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 irretroatável, 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 §1º 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>), no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro.

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 do leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas.

04) O valor da arrematação deverá ser pago integralmente em até 05 (cinco) dias após a arrematação, conforme Despacho de ID 10663493242 – Pág. 1/2, de 15 de abril 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: sqnlsecretaria@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 a empresa executada, por meio de sua representante legal, executada e proprietária do bem, seu cônjuge, executado, proprietário e fiel depositário do bem, a executada, o arrendatário do bem, seu cônjuge se casado for, os credores hipotecários, por meio de seus 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, 30 de April de 2026.

JOSÉ DE SOUZA TEODORO PEREIRA JÚNIOR
JUIZ DE DIREITO