19/05/2025

Número: **1145159-83.2008.8.13.0342**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba**
Última distribuição : **16/12/2008**
Valor da causa: **R$ 481.352,29**
Processo referência: **1145159-83.2008.8.13.0342**
Assuntos: **Execução Contratual**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
BANCO DO BRASIL SA (EXEQUENTE)	
	NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES (ADVOGADO)
TEREZINHA MARQUEZ GUIMARAES (EXECUTADO(A))	
LUCIA HELENA CANTARELLI GUIMARAES (EXECUTADO(A))	
	ANDRE REZENDE SILVESTRE (ADVOGADO)
DEFESA PRODUTOS AGROPECUARIOS LTDA - EPP (EXECUTADO(A))	
CELSO VILELA GUIMARAES (EXECUTADO(A))	
ROBERTO VILELA GUIMARAES (EXECUTADO(A))	
	FREDERICO VILELA FRANCO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	**Data da Assinatura**	**Documento**	**Tipo**
10447638986	12/05/2025 17:06	Outros Documentos	Outros Documentos

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Ituiutaba / 1ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba

Avenida Sadalla Jorge, 400, Fórum Desembargador Newton Ribeiro da Luz, Universitário, Ituiutaba - MG - CEP: 38302-224

EDITAL – PRAÇA OU LEILÃO

PROCESSO Nº: 1145159-83.2008.8.13.0342

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

BANCO DO BRASIL SA CPF: 00.000.000/0204-60

TEREZINHA MARQUEZ GUIMARAES CPF: 664.567.546-15 e outros

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

***Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF**

1ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação da empresa executada Defesa Produtos Agropecuários LTDA – CNPJ nº 19.803.816/0001-81, por meio de seu representante legal, executado, proprietário e fiel depositário do bem Roberto Vilela Guimarães - CPF nº 191.214.156-68, seu cônjuge, executada e coproprietária do bem Lúcia Helena Cantarelli Guimarães - CPF nº 227.039.000-82, do executado e coproprietário Celso Vilela Guimarães - CPF nº 094.687.731-91, seu cônjuge, executada e coproprietária do bem Terezinha Marquez Guimarães - CPF nº 664.567.546-15, do credor hipotecário Banco do Bradesco S/A – CNPJ 60.746.948/0001-12,

por meio de seu representante legal, dos arrendatários Nova Esperança Armazéns Gerais e Transbordo Ltda, e Rações Bi Gordo Ltda – CNPJ 06.227.469/0001-44, por meio de seus respectivos representantes legais, e demais interessados, dos autos de Execução De Título Extrajudicial, requerido pelo Banco do Brasil S/A, Processo nº 14519-83.2008.8.13.0342.

A Dra. Eleusa Maria Gomes, MM. Juiz de Direito do 1ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba/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 03 DE JULHO DE 2025, 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 03 DE JULHO DE 2025, às 10:01 horas e término no dia 03 DE JULHO DE 2025, 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 conforme art. 891 parágrafo único do CPC.

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma Fazenda, denominada "Fazenda Nova Esperança", com área total de terras de 4,8148 hectares, localizado a Rodovia MGT-154 no Distrito e município de Itaituba/MG. O bem possui benfeitorias com área total de 1.273,63 m², sendo: Um galpão em estrutura metálica, contendo conjunto moega e silo metálico armazenador, com área de 663,28m², de um pavimento sendo sua fundação em concreto armado, paredes de alvenaria em blocos de concreto, pilares metálicos, cobertura estrutura metálica e telhas de aço galvanizado, com piso em concreto armado; Um barracão com fundação em concreto armado, alvenaria em blocos de concreto armado, vigas, pilares metálicos, cobertura em estrutura metálica e telhas de aço galvanizado, com área 363,85m²; Um Escritório, com 04 salas, copa, 03 banheiros, com fundações pilares, forro em lajes pré-moldados, alvenarias de tijolos cerâmicos, revestidos de reboco, sendo os banheiros em azulejos, piso cerâmico, janelas em esquadrias metálicas e vidros, portas metálicas, pintura látex, divisórias em drywall, contendo uma área de 156,50m²; Uma Residência, fundação em sapatas, alvenaria em tijolos cerâmicos, sem forro, pintura latex, piso em concreto armado, de um pavimento, telha em telha plan, em estado ruim de conservação, contendo uma área de 90m². O bem possui uma caixa d'água metálica com capacidade para 30.000,00lts mais sistema de prevenção e combate a incêndio, e uma balança rodoviária com capacidade de 80 toneladas. O imóvel possui características positivas para terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação, e encontra-se próximo de rede de energia elétrica, telefonia, asfalto e sistema viário. Sobre o bem imóvel consta Reserva Legal de 1 ha – Pastagem, conforme AV-11 da matricula. Registro anterior n° 14.590. O bem imóvel está matriculado sob nº 15.841, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, Comarca de Ituiutaba-MG

AVALIAÇÃO DO BEM: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de R$1.768.165,80 (um milhão, setecentos e sessenta e oito mil, cento e sessenta e cinco reais e oitenta centavos) conforme Laudo de Avaliação de ID 10313425764 - Pág. 10 de 22 de setembro de 2024, e devidamente homologada em Decisão de ID 10385320923 dos autos de 06 de fevereiro de 2025.

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

1. Arrendamento, em favor de Nova Esperança Armazéns Gerais e Transbordo Ltda, e subarrendado em favor de Rações Bi Gordo Ltda – CNPJ 06.227.469/0001-44, conforme R-02, R-09 e AV-21 da matrícula nº 15.841, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis da comarca de Ituiutaba-MG.

2. Hipoteca 1º grau em favor do Banco do Bradesco S/A – CNPJ 60.746.948/0001-12, conforme R-04 da matrícula nº 15.841, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis da comarca de Ituiutaba-MG.

3. Hipoteca 2º grau em favor do Banco do Bradesco S/A – CNPJ 60.746.948/0001-12, conforme R-05

da matrícula nº 15.841, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis da comarca de Ituiutaba-MG.

4. Hipoteca 3º grau em favor do Banco do Bradesco S/A – CNPJ 60.746.948/0001-12, conforme R-06 da matrícula nº 15.841, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis da comarca de Ituiutaba-MG.

5. Hipoteca de 4º grau em favor do Banco Bradesco S/A, conforme R-07 da matrícula nº 15.841, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, Comarca de Ituiutaba-MG.

6. Ação de Execução extraída dos autos de nº 0342.08.113018-5, em que a Cooperativa dos Cafeicultores e Agricultores de São Paulo move contra Roberto Vilela Guimarães, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba/MG, conforme AV-12 da matrícula nº 15.841, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, Comarca de Ituiutaba-MG.

7. Penhora extraída dos autos de nº 0003676-77.2011.8.13.0342, em que o Banco do Bradesco S/A move contra Roberto Vilela Guimaraes e outros, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba/MG, conforme R-13 da matrícula nº 15.841, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, Comarca de Ituiutaba-MG.

8. Penhora de 50%, extraída dos autos de nº 1060705-73.2008.8.13.0342, em que BJD Direitos Creditórios S/S LTDA move contra Lucas Cantarelli Guimarães e outros, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba/MG, conforme AV-14 da matrícula nº 15.841, Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, do Comarca de Ituiutaba-MG.

9. Penhora extraída dos autos de nº 1145159-83.2008.8.13.0342, em que Sociedade de Economia Mista move contra Terezinha Marquez Guimarães e outros, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba/MG, conforme AV-15 da matrícula nº 15.841, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, Comarca de Ituiutaba-MG

10. Indisponibilidade de bens extraída do processo n° 0001154-71.2014.4.01.3824, perante o Tribunal Regional Federal da Sexta Região – TRF6 – Vara Única, conforme AV-16 da matrícula nº 15.841, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, do Comarca de Ituiutaba-MG

11. Ação de Execução de Título Extrajudicial, extraída dos autos de nº 0016275-71.2008.8.26.0510, em que Helix Sementes e Biotecnologia LTDA move contra Defesa Produtos Agropecuários LTDA e outros, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Rio Claro/SP, conforme AV-17 da matrícula nº 15.841, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, do Comarca de Ituiutaba-MG

12. Indisponibilidade extraída do processo n° 0001987-89.2014.4.01.3824, perante o Tribunal Regional Federal da Sexta Região – TRF6 – Vara Única, conforme AV-18 da matrícula nº 15.841, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, Comarca de Ituiutaba-MG

13. Penhora extraída dos autos de nº 0016275-71.2008.8.26.0510, em que Helix Sementes e Biotecnologia move contra Produtos Agropecuários LTDA e outros, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Rio Claro/SP, conforme AV-19 da matrícula nº 15.841, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, Comarca de Ituiutaba-MG

14. Indisponibilidade de bens extraído do processo n° 5005641-53.2021.8.13.0342 perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba/MG, conforme AV-20 da matrícula nº 15.841, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, Comarca de Ituiutaba-MG

15. Indisponibilidade de bens extraído do processo n° 0070271-92.2010.8.13.0342, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba/MG conforme AV-22 da matrícula nº 15.841, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, Comarca de Ituiutaba-MG

16. Ação de Execução, extraída dos autos n° 0229847-50.2006.8.26.0100, em que Bayer Cropscience

Ltda move contra Defesa Produtos Agropecuários Ltda e outros, perante a 41ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, conforme informações dos autos.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel a ser leiloado sub-rogam-se no preço, nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de R$ 2.101.719,62 (dois milhões e cento e um mil e setecentos e dezenove reais e sessenta e dois centavos), conforme Demonstrativo de Conta Vinculada, ID 6991478077 – Pág. 1, atualizada até 30 de novembro de 2021.

Estado do imóvel: O bem imóvel pode encontrar-se ocupado e sua desocupação se dará por conta em risco do arrematante.

CONDIÇÕES DE VENDA:

1) O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, 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 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 se tiver optado pelo pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC;

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 tiver optado pelo 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 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, 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, bem como deverá ser depositada a comissão do gestor através do pagamento de boleto na rede bancária, ou através de transferência eletrônica, por meio de DOC ou TED, no mesmo prazo acima referido, na conta corrente do Gestor de Leilão Eletrônico: Custódio Leilões Ltda – CNPJ 40.177.372/0001-02, Banco 077 – Banco Inter, Agência 0001, C/C 11777970-9.

PAGAMENTO PARCELADO: 1) O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações,

poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado inferior a 50% da última avaliação atualizada. 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 5% (cinco por cento) 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 5% (cinco por cento).

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 5% (cinco por cento), 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 da Comarca de Ituiutaba/MG sito a Avenida Sadalla Jorge, 400, Fórum Desembargador Newton Ribeiro da Luz, Universitário, Ituiutaba - MG - CEP: 38302-224, em Ituiutaba/MG, E-mail: iua1civel@tjmg.jus.br, ou pelo telefone (35) 032-3239-2503 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 empresa executada, por meio de seu representante legal, executado, proprietário e fiel depositário do bem, e coproprietários executados, o credor hipotecário, por meio de seu representante legal, os arrendatários, 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.

Ituiutaba/MG, 12 de maio de 2025.

Eu, Fernando Henrique Tavares Neves, Oficial Judiciário, digitei.

Eu, Edleuza Izaias de Medeiros Carvalho Franco, Gerente de Secretaria (o), subscrevi.

Ituiutaba, data da assinatura eletrônica.

[Gerente de Secretaria]

por ordem do(a) Juiz(a) de Direito