11/05/2026

Número: **0079971-55.2004.8.13.0487**

Classe: **[CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
Órgão julgador: **2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Pedra Azul**
Última distribuição : **05/07/2004**
Valor da causa: **R$ 403.314,39**
Processo referência: **0079971-55.2004.8.13.0487**
Assuntos: **Causas Supervenientes à Sentença**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
Ministério Público de Minas Gerais (REQUERENTE)	
RICARDO MENDES PINTO (REQUERIDO(A))	
	LETICIA ALMEIDA GUEDES (ADVOGADO) **BARBARA KELLY MOREIRA RAMOS (ADVOGADO)**

Outros participantes	
MARCOS RODRIGO CUSTODIO SOARES (LEILOEIRO(A))	
MUNICIPIO DE PEDRA AZUL (TERCEIRO INTERESSADO)	
	RONALDO LIMA MEIRELES (ADVOGADO) **SANTUZA RODRIGUES VELOSO PORTO (ADVOGADO)** **ANA MARCIA DOS SANTOS MELLO (ADVOGADO)** **RENATA CASTANHEIRA DE BARROS WALLER (ADVOGADO)** **ERICO NUNES RODRIGUES (ADVOGADO)**

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10674304328	06/05/2026 15:31	EDITAL DE LEILÃO	Edital

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Pedra Azul/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BENS IMÓVEIS para intimação do executado **Ricardo Mendes Pinto – CPF n° 312.426.936-53**, seu cônjuge se casado for, dos coproprietários do bem do LOTE 01 **Mônica Ruas Mendes**, **Júnia Ruas Mendes** e **Raquel Ruas Mendes Sabia**, seus cônjuges se casadas forem, os coproprietários do LOTE 02 **Maurilio Faria Mendes,** seu cônjuge se casado for, **Nilande Mendes de Lucena**, seu cônjuge se casada for, **Ana Isabel Mendes Antunes**, seu cônjuge **Dirceu de Matos Antunes**, **Andréia Faria Mendes**, seu cônjuge se casada for, **Diana Faria Mendes Felga Câmara**, seu cônjuge **Carlomari Felga Câmara**, **Márcia Faria Mendes**, **Ariane Faria Mendes de Oliveira**, **Ataliba Mendes de Oliveira Neto**, **Cristiano Mendes de Oliveira**, seus cônjuges se casadas forem, o terceiro interessado **Município de Pedra Azul**, por meio de seu representante legal, e demais interessados, extraído dos autos de **Cumprimento de Sentença,** requerente **Ministério Público de Minas Gerais,** Processo nº **0079971-55.2004.8.13.0487.**

O Dr. Arnon Argolo Matos Rocha, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Pedra Azul/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 01 DE JUNHO 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 01 DE JUNHO DE 2026, às 10:01 horas e término no dia 01 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% da avaliação conforme Decisão de ID 10564939178 – Pág. 1/2, de 28 de outubro de 2025.**

DESCRIÇÃO DO BEM: LOTE 1: Parte ideal de 79,17 hectares do imóvel rural denominado "Fazendo Planície", com área total de 316,70 hectares, situada no Município de Pedra Azul/MG, composto por terras de cultura e criar, pastagens nativas, cercas de arame e madeira roliça, sem benfeitorias nele existente. CCIR n° 2.003/2.004/2.005. O bem imóvel está matriculado sob o nº 3.831, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pedra Azul/MG.

AVALIAÇÃO: LOTE 1: A avaliação da parte ideal do bem imóvel a ser leiloado é de **R$368.055,73 (trezentos e sessenta e oito mil, cinquenta e cinco reais e setenta e três reais)** conforme Auto de Avaliação de ID 10259180319 - Pág. 1 de 4 de julho de 2024.

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

1) Penhora extraída nos autos de Execução Fiscal, processo n° 0487.08.032208-3, em que Azízio Mendes move contra Ricardo Mendes Pinto, perante a Comarca de Pedra Azul/MG, conforme R-2 da matrícula n° 3.831, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pedra Azul/MG.
2) Arresto extraído nos autos de Execução, processos n° 0015030-86.2010-8.13.048, em que Josélio Roza Machado move contra Ricardo Mendes Pinto, perante a Comarca de Pedra Azul/MG, conforme R-3 da matrícula n° 3.831, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pedra Azul/MG.
3) Indisponibilidade do bem imóvel, extraída de Ação Civil Pública, processo n° 0487.04.005882-7, em que Ministério Público do Estado de Minas Gerais move contra Ricardo Mendes Pinto, perante 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Pedra Azul/MG, conforme AV-4 da matrícula nº 3.831, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pedra Azul/MG.
4) Indisponibilidade do bem imóvel, extraída de Ação Civil Pública, processo n° 0487.14.002527-0, em que Ministério Público do Estado de Minas Gerais move contra Ricardo Mendes Pinto, perante 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Pedra Azul/MG, conforme AV-5 da matrícula nº 3.831, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pedra Azul/MG.
5) Averbação premonitória extraída nos autos de Ação de Execução Fiscal, processo n° 0000751-92.2015.4.01.3816, em que União Federal move contra Ricardo Mendes Pinto, perante a 1ª Vara Federal Cível e Criminal da Subseção Judiciária de Teófilo Otoni/MG, conforme AV-6 da matrícula nº 3.831, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pedra Azul/MG.
6) Penhora da fração ideal de 25,00%, processo n° 000751-92.2015.4.01.3816, em que União Federal move contra Ricardo Mendes Pinto, perante a 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais de Pedra Azul/MG, conforme R-7 da matrícula nº 3.831, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pedra Azul/MG.
7) Penhora da fração ideal de 25,00%, processo n° 0008970-19.2018.8.13.0487, em que Estado de Minas Gerais move contra Ricardo Mendes Pinto, perante a 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais de Pedra Azul/MG, conforme R-8 da matrícula nº 3.831, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pedra Azul/MG.
8) Penhora, processo n° 0079971-55.2004.8.13.0487, em que Procuradoria Geral de Justiça de Minas Gerais move contra Ricardo Mendes Pinto, perante a 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Pedra Azul/MG, conforme R-9 da matrícula nº 3.831, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pedra Azul/MG.

DESCRIÇÃO DO BEM: LOTE 2: Parte ideal de 100.21.14 hectares de um imóvel rural denominado "Fazenda Três Barras", com área total de 419,48 hectares, situada no Município de Pedra Azul/MG, composto por terrenos de cultura e criar, pastagens nativas da região, sem benfeitorias nele existentes. INCRA n° 435.150.007.666-0. O bem imóvel está matriculado sob o nº 1.801, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pedra Azul/MG.

AVALIAÇÃO: LOTE 2: A avaliação da parte ideal do bem imóvel a ser leiloado é de **R$459.029,00 (quatrocentos e cinquenta e nove mil e vinte e nove reais)** conforme Auto de Avaliação de ID 10259180319 - Pág. 1 de 4 de julho de 2024.

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

1) Arresto extraído nos autos de Execução, processo n° 0015030-86.2010-8.13.0487, em que Josélio Roza Machado move contra Ricardo Mendes Pinto, perante o Juizado e Comarca de Pedra Azul/MG, conforme R-5 da matrícula nº 1.801, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pedra Azul/MG.
2) Indisponibilidade do bem imóvel, extraída de Ação Civil Pública, processo n° 0487.04.005882-7, em que Ministério Público do Estado de Minas Gerais move contra Ricardo Mendes Pinto, perante 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Pedra Azul/MG, conforme AV-6 da matrícula nº 1.801, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pedra Azul/MG.
3) Indisponibilidade do bem imóvel, extraída de Ação Civil Pública, processo n° 0487.14.002527-0, em que Ministério Público do Estado de Minas Gerais move contra Ricardo Mendes Pinto, perante 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Pedra Azul/MG, conforme AV-7 da matrícula nº 1.801, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pedra Azul/MG.
4) Averbação premonitória extraída nos autos de Ação de Execução Fiscal, processo n° 0000751-92.2015.4.01.3816, em que União Federal move contra Ricardo Mendes Pinto, perante a 1ª Vara Federal Cível e Criminal da Subseção Judiciária de Teófilo Otoni/MG, conforme AV-9 da matrícula nº 1.801, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pedra Azul/MG.
5) Penhora da fração ideal de 23,89%, processo n° 000751-92.2015.4.01.3816, em que União Federal move contra Ricardo Mendes Pinto, perante a 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais de Pedra Azul/MG, conforme R-10 da matrícula nº 1.801, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pedra Azul/MG.
6) Penhora da fração ideal de 23,89%, processo n° 0008970-19.2018.8.13.0487, em que Estado de Minas Gerais move contra Ricardo Mendes Pinto, perante a 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais de Pedra Azul/MG, conforme R-11 da matrícula nº 1.801, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pedra Azul/MG.
7) Penhora, processo n° 0079971-55.2004.8.13.0487, em que Procuradoria Geral de Justiça de Minas Gerais move contra Ricardo Mendes Pinto, perante a 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Pedra Azul/MG, conforme R-12 da matrícula nº 1.801, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Pedra Azul/MG.

AVALIAÇÃO TOTAL: O valor da avaliação total dos bens imóveis a serem leiloados é de **R$ 827.084,73 (oitocentos e vinte e sete reais, oitenta e quatro reais e setenta e três centavos), conforme soma das avaliações.**

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de **R$363.286,33 (trezentos e sessenta e três mil, duzentos e oitenta e três reais e trinta e três centavos),** conforme Cálculo Judicial Simplificado, juntado aos autos, atualizado em maio de 2024.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: Os créditos que recaem sobre os bens, 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 aos bens imóveis 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, 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 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 60% da avaliação conforme Decisão de ID 10564939178 – Pág. 1/2, de 28 de outubro de 2025.***

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).

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 o 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,** 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, 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.

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.
4) O pagamento deverá ser feito imediatamente, conforme Decisão de ID 10564939178 – Pág. 1/2, de 28 de outubro de 2025.

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) 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 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), 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 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Pedra Azul, situada na Avenida Dr. Machado, n° 370, Novo Progresso, CEP n° 39970-000, em Pedra Azul/MG, E-mail: pzl2secretaria@tjmg.jus.br, ou pelo telefone (33)3751-4350 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 o executado e proprietário dos bens, os coproprietários dos bens, seus cônjuges o terceiro interessado, por meio de seu representante legal, 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.

Pedra Azul/MG, 26 de janeiro de 2026.

ARNON ARGOLO MATOS ROCHA
JUIZ DE DIREITO