24/09/2025

Número: **5000715-95.2019.8.13.0569**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Sacramento**
Última distribuição : **11/06/2019**
Valor da causa: **R$ 1.037.458,58**
Assuntos: **Espécies de Contratos**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
4F INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA. (EXEQUENTE)	
	MARCIO ZANOTTO (ADVOGADO)
TIAGO PIM ZAMBIANCO (EXECUTADO(A))	
	BRUNO LEONARDO VERONA (ADVOGADO) **KARINE DE OLIVEIRA MONTES (ADVOGADO)**

Outros participantes	
MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A))	

Documentos			
Id.	**Data da Assinatura**	**Documento**	**Tipo**
10543072658	19/09/2025 16:00	Outros Documentos	Outros Documentos

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Sacramento / 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Sacramento

Avenida Visconde do Rio Branco, 227, Sacramento - MG - CEP: 38190-000

EDITAL – PRAÇA OU LEILÃO

PROCESSO Nº: 5000715-95.2019.8.13.0569

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

4F INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA. CPF: 43.943.052/0001-04

TIAGO PIM ZAMBIANCO CPF: 063.896.966-20

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado, proprietário e fiel depositário do bem **Tiago Pim Zambianco – CPF nº 063.896.966-20,** do seu cônjuge **Renata Vicentina – CPF nº 034.113.786-38**, do coproprietário **Lucas Pim Zambianco – CPF nº 068.466.246-94,** seu cônjuge se casado for, dos credores hipotecários **Banco do Brasil S/A – Agência de Sacramento/MG – CNPJ nº 00.000.000/0455-35** e **Banco CNH Industrial Capital S/A – CNPJ nº 02.992.446/0001-75**, por meio de seu representante legal, e demais interessados dos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, requerido por **4F Investimentos e Participações Ltda., processo nº 5000715-95.2019.8.13.0569.**

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 28 DE OUTUBRO DE 2025, às 10:00 horas, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação atualizada do bem, ficando desde já designado para o **2° Leilão com início no dia 28 DE OUTUBRO DE 2025, às 10:01 horas e término no dia 28 DE OUTUBRO 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 ***60% do valor da avaliação, e que deverá ser pago integralmente em até cinco dias da arrematação, conforme Decisão de ID 10530511503 – Pág.2.***

DESCRIÇÃO DO BEM: Imóvel Rural com área de 23,07,48ha, localizado na Fazenda Santa Hermínia, s/nº, Rodovia BR 262, KM 736 Margem à esquerda – CEP: 38170-000, no município de Perdizes/MG.

Suas divisas e confrontações encontram-se em sua matrícula. Registro Anterior: 9.438. Número do Imóvel na Receita Federal: 1830485-0. NIRF: 6.793.043-3. CCIR: 950.033.524.336-1. O bem imóvel está matriculado sob o nº 10.566, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$2.383.760,00 (dois milhões, trezentos e oitenta e três mil e setecentos e sessenta reais),** conforme Auto de Avaliação de ID 10348432585 - Pág. 15, de 14 de novembro de 2024.

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

Hipoteca de primeiro grau, em favor de Banco do Brasil S/A – Agência de Sacramento/MG – CNPJ nº 00.000.000/0455-35, conforme R-08 da matrícula nº 10.566, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG.

Hipoteca de segundo grau em favor de Banco CNH Industrial Capital S/A – CNPJ nº 02.992.446/0001-75, conforme R-10 da matrícula nº 10.566, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG.

Ação de Execução extraída dos autos do processo nº 5013903-84.2018.8.13.0701, em que Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais move contra Lucas Pim Zambianco e outros, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG, conforme AV-11 da matrícula nº 10.566, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG.

Ação de Execução extraída dos autos do processo nº 5013092-27.2018.8.13.0701, em que Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais move contra José Cláudio Zambianco e outros, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG, conforme AV-12 da matrícula nº 10.566, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG.

Ação de Execução extraída dos autos do processo nº 5012018-35.2018.8.13.0701, em que Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais move contra Tiago Pim Zambianco e outros, perante a 3º Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG, conforme AV-13 da matrícula nº 10.566, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG.

Ação de Execução extraída dos autos do processo nº 0498.19.000736-5, em que ADM do Brasil Ltda. move contra José Cláudio Zambianco e outros, perante a Vara Única da Comarca de Perdizes/MG, conforme AV-14 da matrícula nº 10.566, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG.

Penhora extraída dos autos nº 0007365-68.2019.8.13.0498, em que ADM do Brasil Ltda. move contra Tiago Pim Zambianco e outros, perante a Vara Única da Comarca de Perdizes/MG, conforme R-15 da matrícula nº 10.566, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG.

Penhora extraída dos autos nº 5015040-04.2018.8.13.0701, em que Coopercitrus de Produtos Rurais move contra Tiago Pim Zambianco e outros, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG, conforme R-17 da matrícula nº 10.566, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG.

Penhora extraída dos autos nº 5000715-95.2019.8.13.0569, em que Banco CNH Industrial Capital S.A, move contra Tiago Pim Zambianco 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 10.566, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG.

Penhora de 50% do bem, extraída dos autos nº 5000863-09.2019.8.13.0569, em que Banco do Brasil S.A move contra Lucas Pim Zambianco, perante a 2º Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Sacramento/MG, conforme R-19 da matrícula nº 10.566, Livro nº 2, Registro Geral, do

Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG.

Penhora extraída dos autos nº 5012484-29.2018.8.13.0701, em que Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais move contra Maria Maida Pim Zambianco e outros, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG, conforme R-20 da matrícula nº 10.566, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG.

Penhora extraída dos autos nº 5012020-05.2018.8.13.0701, em que Cooperativa Copercitrus de Produtores Rurais move contra José Claudio Zambianco e outros, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG, conforme R-21 da matrícula nº 10.566, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO: O valor da dívida no processo é de **R$1.281.544,00 (um milhão, duzentos e oitenta e um mil e quinhentos e quarenta e quatro reais),** conforme Demonstrativo de Atualização de Parcela de ID 4318718027 - Pág. 1, emitido em 13 de abril de 2021.

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 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% do valor da avaliação e que deverá ser pago integralmente em até cinco dias da arrematação, conforme Decisão de ID 10530511503 – Pág.2.

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 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 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.

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), **que deverá ser pago integralmente em até cinco dias da arrematação, conforme Decisão de ID 10530511503 – Pág.2.**

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.

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, sito na Avenida Visconde do Rio Branco, nº 227 - CEP: 38190-000, na cidade de Sacramento/MG, 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 do bem, seu cônjuge, o coproprietário do bem, os credores hipotecários, 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.

Sacramento, data da assinatura eletrônica.

JOSÉ DE SOUZA TEODORO PEREIRA JÚNIOR

JUIZ DE DIREITO