17/12/2025

Número: **5000339-30.2020.8.13.0390**

Classe: **[CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
Órgão julgador: **2º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Machado**
Última distribuição : **06/02/2020**
Valor da causa: **R$ 33.787,00**
Processo referência: **0033737-58.2017.8.13.0390**
Assuntos: **Inadimplemento**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **SIM**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
FRANCISCO XAVIER (REQUERENTE)	
	REGIS CAMPOS CARVALHO (ADVOGADO)
TEIXEIRA & CARVALHO COMERCIO, TORREFACAO E MOAGEM DE CAFE LTDA - ME (REQUERIDO(A))	
CARLOS ALBERTO TEIXEIRA DIAS (REQUERIDO(A))	
	ADILSON RODRIGUES ALVES (ADVOGADO) **YAGO VILAS BOAS LUZ (ADVOGADO)**

Documentos			
Id.	**Data da Assinatura**	**Documento**	**Tipo**
10596776443	11/12/2025 14:21	Outros Documentos	Outros Documentos

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Machado / 2º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Machado

Avenida Dr. Renato Azevedo, 1360, Fórum Doutor Edgard da Veiga Lion, Loteamento do Parque, Machado - MG - CEP: 37750-000

PROCESSO Nº: 5000339-30.2020.8.13.0390

CLASSE: [CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)

FRANCISCO XAVIER CPF: 009.402.326-34

TEIXEIRA & CARVALHO COMERCIO, TORREFACAO E MOAGEM DE CAFE LTDA - ME CPF: 11.806.996/0001-43 e outros

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

2ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Machado/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação da empresa executada Teixeira e Carvalho Comércio, Torrefação e Moagem de Café LTDA -ME – CNPJ n° 11.806.996/0001-43, representada legalmente por Espólio Carlos Alberto Pereira Dias – CPF n° 028.296.736-20, do executado e proprietário do bem Carlos Alberto Teixeira Dias – CPF n° 878.400.496-72, e demais interessados, extraído dos autos de Cumprimento de Sentença, requerente Francisco Xavier, Processo nº 5000339-30.2020.8.13.0390.

A Dra. Fernanda Machado de Moura Leite, MM. Juíza de Direito do 2ª Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Machado/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 27 DE MARÇO 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 27 DE MARÇO DE 2026, às 10:01 horas e término no dia 27 DE MARÇO 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 atualizada conforme Decisão de ID 10580257667 - Pág. 1/3, de 13 de novembro de 2025.

OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação será atualizado pela tabela da Egrégia Corregedoria do Estado de Minas Gerais, conforme Decisão de ID 10580257667 - Pág. 1/3, de 13 de novembro de 2025.

DESCRIÇÃO DO BEM: A parte ideal de 9,375% de uma gleba de terras, contendo área total de 34,43 hectares, situada no bairro dos Caixetas, local denominado Fazenda Boa Esperança/ Fazenda Santa Cecília, no Município de Machado/MG. Contendo Café e pastagens em geral, em uma região valorizada, para o cultivo do café. Cadastrado INCRA-CCIR 2006/2007/2008/2009, n° 434.191.007.757-7. Registro anterior n° 17.329. O bem imóvel está matriculado sob o nº 17.625, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Machado/MG.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de R$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) conforme Auto de Avaliação de ID 10543989819 - Pág. 3 de 19 de setembro de 2025, homologado em Decisão de ID 1080257667 dos autos de 13 de novembro de 2025.

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

1) Penhora, extraída dos autos n° 5000339-30.2020.8.13.0390, em que Francisco Xavier move contra Carlos Alberto Teixeira Dias, perante a 2° Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Machado/MG, conforme AV-3 da matrícula 17.625, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Machado/MG.

2) Penhora da parte ideal de 9,375% do imóvel, extraída do processo n° 5000339-30.2020.8.13.0390, em que Francisco Xavier move contra Carlos Alberto Teixeira Dias e Teixeira e Carvalho Comércio, Torrefação e Moagem de Café LTDA -ME, perante a 2° Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Machado/MG, conforme AV-4 da matrícula 17.625, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Machado/MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de R$210.664,77 (duzentos e dez mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e setenta e sete centavos), conforme Cálculo Judicial Simplificado, juntado aos autos fls. 266, atualizado em 28 de fevereiro de 2025.

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 bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, pode encontrar-se ocupado e sua desocupação se dará por conta em 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 atualizada conforme Decisão de ID 10580257667 - Pág. 1/3, de 13 de novembro 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), salvo disposição em contrário.

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 disposição em contrário.

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) Pagamento deverá ser feito a vista em até 15 dias contar da assinatura, conforme Decisão de ID 10580257667 - Pág. 1/3, de 13 de novembro 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 5% (cinco por cento) do valor da avaliação 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 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 a executada obrigada 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 2ª Vara do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Machado, Avenida Dr. Renato Azevedo, n° 1360, Fórum Doutor Edgard da Veiga Lion, Loteamento do Parque, CEP n° 37750-000, E-mail:

mcd2secretaria@tjmg.jus.br, ou pelo telefone (35)3295-0450 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 e o executado e proprietário do bem, seu cônjuge se casado for, 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.

Machado/MG, 27 de novembro de 2025.

ADRIANA CALADO PAULINO

JUÍZA DE DIREITO EM SUBSTITUIÇÃO