14/01/2026

Número: **0016699-63.2018.8.13.0498**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **Vara Única da Comarca de Perdizes**
Última distribuição : **10/11/2021**
Valor da causa: **R$ 594.484,90**
Processo referência: **0016699-63.2018.8.13.0498**
Assuntos: **Cédula Hipotecária**
Segredo de justiça? **SIM**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
BANCO BRADESCO S.A. (EXEQUENTE)	
	DIENEFER GARCIA (ADVOGADO) PAULINE MARIA GOMES CASTRO ALVES (ADVOGADO) NORIVAL LIMA PANIAGO (ADVOGADO) JAQUELINE VIEIRA MUNDIM (ADVOGADO) LORENNA FERNANDES CARNEIRO (ADVOGADO)
JOSE APARECIDO SIMOES (EXECUTADO(A))	
	NATANAEL SCALON (ADVOGADO)
ANA MARIA DA FONSECA SIMOES (EXECUTADO(A))	
	NATANAEL SCALON (ADVOGADO)

Outros participantes	
MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A))	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10601992142	19/12/2025 12:31	Edital	Edital

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

Vara Única da Comarca de Perdizes/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado e proprietário do bem **José Aparecido Simões – CPF nº 521.686.116-53,** seu cônjuge, executada e coproprietária do bem **Ana Maria da Fonseca Simões – CPF nº 050.931.406-60,** dos terceiros interessados **Natália Alves Pereira Resende – CPF nº 064.916.366-40,** seu cônjuge se casada for, e **Minas Fértil Produtos Agrícola Ltda. – CNPJ nº 17.366.473/0001-00,** por meio de seu representante legal **Izabel Pires Alves – CPF nº 025.981.876-36,** do credor hipotecário **Banco Bradesco S/A – Agência de Sacramento/MG – CNPJ nº 60.746.948/2135-31,** por meio de seu representante legal, dos coproprietários do bem **Espólio de Augusta Borges de Oliveira – CPF nº 039.229.286-68,** por meio de seu inventariante **Américo Martins Borges – CPF nº 416.971.036-34, José Antônio Borges – CPF nº 452.936.006-72,** seu cônjuge **Maria Dulce dos Desterro Borges – CPF nº 473.267.516-68, Bunge Fertilizantes S/A – CNPJ nº 61.082.822/0001-53,** por meio de seu representante legal, **Oswaldo Vasquez Bruno – CPF nº 564.139.989-20,** seu cônjuge se casado for, **José Luiz Vasquez Bruno – CPF nº 404.573.621-20,** seu cônjuge **Maria de Lurdes Foletto Vasquez Bruno – CPF nº 652.811.449-87,** dos arrendatários **Januário Anselmo da Costa** e **Wilson de Araújo Cunha,** seus cônjuges se casados forem, e demais interessados, extraído dos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, requerente **Banco Bradesco S/A, processo nº 0016699-63.2018.8.13.0498.**

O Dr. Claúdio Henrique Cardoso Brasileiro, MM. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Perdizes/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 05 DE MARÇO DE 2026, 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 05 DE MARÇO DE 2026, às 10:01 horas e término no dia 05 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 **50% do valor da avaliação atualizada, conforme Decisão de ID 10576859995 – Pág. 1/2, de 07 de novembro de 2025.**

Obs.: O valor da avaliação será atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, conforme Decisão de ID 10576859995 – Pág. 1/2, de 07 de novembro de 2025.

DESCRIÇÃO DO BEM: Parte ideal de 106,48,00ha (cento e seis hectares e quarenta e oito ares) de uma fazenda denominada "Fazenda Chapadão da Zagaia", lugar "Faca", com área total de 484ha, localizada na Zona Rural Chapadão do Zagaia, 0, Sete Voltas, Rodovia BR-464 KM 160, CEP 38190-000, no município de Sacramento/MG. O imóvel possui terras

de baixa qualidade, solo rochoso e relevo inclinado. INCRA: 423.092.008.915-1. Inscrito na Receita Federal sob nº 0613596-0. Registro Anterior: 19.285. O bem imóvel está matriculado sob o nº 7.328, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento/MG.

AVALIAÇÃO: A avaliação da cota parte do bem imóvel a ser leiloado é de **R$800.000,00 (oitocentos mil reais),** conforme Auto de Avaliação de ID. 10138860333 - Pág. 2, de 01 de dezembro de 2023.

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

1) Hipoteca de 1º grau em favor de Banco Bradesco S/A – Agência de Sacramento/MG – CNPJ nº 60.746.948/2135-31, conforme R-29 da matrícula nº 7.328, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento/MG.

2) Hipoteca de 2º grau em favor de Banco Bradesco S/A – Agência de Sacramento/MG – CNPJ nº 60.746.948/2135-31, conforme R-31 da matrícula nº 7.328, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento/MG.

3) Hipoteca de 3º grau em favor de Banco Bradesco S/A – Agência de Sacramento/MG – CNPJ nº 60.746.948/2135-31, conforme R-32 da matrícula nº 7.328, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento/MG.

4) Penhora da parte ideal de 5% do imóvel, extraída dos autos de Execução, processo nº 0569 12 00344-2, em que Celma Raquel de Oliveira Junqueira de Araújo e outros movem contra José Antônio Borges, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Sacramento/MG, conforme AV-37 da matrícula nº 7.328, Livro nº 2, Registro Geral, do Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento/MG.

5) Averbação Premonitória extraída dos autos de Execução, processo nº 5000007-85.2016, em que Banco do Bradesco S/A move contra José Aparecido Simões, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG, conforme AV-38, da matrícula nº 7.328, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento/MG.

6) Penhora da parte ideal de 11% do imóvel, extraída dos autos do processo nº 5000007-85.2016.8.13.0040, em que Banco Bradesco S/A move contra José Aparecido Simões, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG, conforme R-39 da matrícula nº 7.328, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento/MG.

7) Penhora da parte ideal de 22% do imóvel, extraída dos autos do processo nº 5000490-75.2019.8.13.0569, em que Banco Bradesco S/A move contra Jose Aparecido Simões e Ana Maria da Fonseca Simões, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Sacramento/MG, conforme R-40 da matrícula nº 7.328, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento/MG.

8) Indisponibilidade de bem imóvel, extraído dos autos do processo nº 1009181-50.2018, em desfavor de José Aparecido Simões, perante a 2ª Vara Federal de Uberlândia/MG, conforme AV-41 da matrícula nº 7.328, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento/MG.

9) Penhora da parte ideal de 22% do imóvel extraída dos autos do processo nº 5000574-76.2019.8.13.0569, em que Banco Bradesco S/A move contra José Aparecido Simões e outra, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Sacramento/MG, conforme R-42 da matrícula nº 7.328, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento/MG.

10) Indisponibilidade da fração ideal de 22% do imóvel, extraída do processo n° 0012797-05.2018, em desfavor de Jose Aparecido Simões e outra, perante a Vara Única da Comarca de Perdizes/MG, conforme AV-43, da matrícula n° 7.328, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento/MG.

11) Averbação Premonitória, extraída do processo n° 5000210.02.2022.8.13.0569, em que o Banco Bradesco S/A move contra Jose Antônio Borges, conforme AV-45 da matrícula n° 7.328, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento/MG.

12) Indisponibilidade da fração ideal de 22% do imóvel, extraída do processo nº 00109977220175030152, em desfavor de José Aparecido Simões e outra, perante a 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Uberaba/MG, conforme AV-47 da matrícula nº 7.328, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento/MG.

13) Indisponibilidade da fração ideal de 11% do imóvel, extraída do processo nº 00112114220165030041, em desfavor de José Aparecido Simões, conforme AV-48 da matrícula nº 7.328, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento/MG.

14) Indisponibilidade dos Direitos Incidentes sobre o imóvel, extraído do processo nº 00000247320184013802, em desfavor de José Aparecido Simões e outra, conforme AV-49 da matrícula nº 7.328, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento/MG.

15) Indisponibilidade dos Direitos Incidentes sobre o imóvel, em desfavor de José Aparecido Simões e outra, conforme AV-50 da matrícula nº 7.328, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento/MG.

16) Penhora da parte ideal pertencente ao executado, extraído dos autos do processo nº 0007611-46.2018.8.16.0165.0011, em que Waldomiro Bereza move contra Oswaldo Vasquez Bruno, perante a Vara Única da Comarca de Telêmaco Borba/PR, conforme R-51 e AV-52 da matrícula nº 7.328, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento/MG.

17) Indisponibilidade dos Direitos Incidentes sobre o imóvel, extraída do processo nº 5000519-13.2020.8.13.0498, em desfavor de José Aparecido Simões, perante a Vara Única de Perdizes, conforme AV-53 da matrícula nº 7.328, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento/MG.

18) Indisponibilidade dos Direitos Incidentes sobre o imóvel, extraída do processo nº 0016699-63.2018.8.13.0498, em desfavor de José Aparecido Simões e outra, perante a Vara Única de Perdizes, conforme AV-54 da matrícula nº 7.328, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento/MG.

19) Indisponibilidade dos Direitos Incidentes sobre o imóvel, extraída do processo nº 0014587-24.2018.8.13.0498, em desfavor de José Aparecido Simões e outra, perante a Vara Única de Perdizes, conforme AV-55 da matrícula nº 7.328, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento/MG.

20) Indisponibilidade dos Direitos Incidentes sobre o imóvel, extraída do processo nº 0016699-63.2018.8.13.0498, em desfavor de José Aparecido Simões e outra, perante a Vara Única de Perdizes, conforme AV-56 da matrícula nº 7.328, Livro 02, Registro Geral, Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento/MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO: O valor da dívida no processo é de **R$594.484,90 (quinhentos e noventa e quatro mil e quatrocentos e oitenta e quatro reais e noventa centavos),** conforme Resumo Geral de ID 10423021791 - Pág. 1, atualizado até 31/03/2025.

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(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 50% do valor da avaliação atualizada, conforme Decisão de ID 10576859995 – Pág. 1/2, de 07 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 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, 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 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), 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.
4) O arrematante deverá efetuar o pagamento em até quinze dias a contar da assinatura do termo, mediante apresentação imediata de caução fidejussória, conforme Decisão de ID 10576859995 – Pág. – 1/2, de 07 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(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 Vara Única da Comarca de Perdizes/MG, situada na Avenida Gercino Coutinho, nº 500, Centro – CEP 38170-000, na cidade de Perdizes/MG, e E-mail: pezsecretaria@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 e proprietário do bem, seu cônjuge, executada e coproprietária do bem, dos terceiros interessados, por meio de seu representante legal, do credor hipotecário, por meio de seu representante legal, dos coproprietários e seus cônjuges, dos arrendatários e seus cônjuges se casados forem, 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.

Perdizes/MG, 18 de December de 2025.

Claudio H. C. Brasileiro
Juiz de Direito

CLAÚDIO HENRIQUE CARDOSO BRASILEIRO
JUIZ DE DIREITO