13/03/2026

Número: **5002827-43.2017.8.13.0040**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **2ª Vara Cível da Comarca de Araxá**
Última distribuição : **07/08/2017**
Valor da causa: **R$ 906.398,56**
Assuntos: **Cédula de Crédito Bancário**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
BANCO ITAU UNIBANCO S/A (EXEQUENTE)	
	CARLOS ALBERTO MIRO DA SILVA (ADVOGADO) CARLOS ALBERTO MIRO DA SILVA FILHO (ADVOGADO)
LUIS ANERIO BORGES (EXECUTADO(A))	
	ITALO ROBERTO TEIXEIRA (ADVOGADO)
ELSON VIANNA GONCALVES (EXECUTADO(A))	
	ITALO ROBERTO TEIXEIRA (ADVOGADO)
EMPRESA DE COMERCIO AGRICOLA LTDA (EXECUTADO(A))	
	ITALO ROBERTO TEIXEIRA (ADVOGADO)

Outros participantes	
ELOY POLETTO (TERCEIRO INTERESSADO)	
EUCLIDES POLETO (TERCEIRO INTERESSADO)	
SADI CARLOS PERON (TERCEIRO INTERESSADO)	
WELLINGTON SPERB MACHADO (TERCEIRO INTERESSADO)	
LOTEADORA E CONSTRUTORA GOLFINHO AZUL LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
NADIA PALUDO (TERCEIRO INTERESSADO)	
ADILSON DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
ROQUE ANTONIO FERRARESE (TERCEIRO INTERESSADO)	
LUCIANA OLINDA BREITENBACH (TERCEIRO INTERESSADO)	
ANA PRISCILA BORGES (TERCEIRO INTERESSADO)	
IZABEL KINKOSKY (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10637383184	04/03/2026 08:38	ACFrOgDgUSn-7rdYKI8XVsUMs3GEuvOmeIyOC5cE0Aeaj3MkpUHO3BQAE3ICowKJW0jlZXr-2gAkI8nh5-4AR-mYHWPwymjza	Ofício

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

2ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BENS IMÓVEIS para intimação do executado e proprietário dos bens **Luis Anério Borges - CPF nº 908.605.430-72**, seu cônjuge **Ludiane Damke - CPF n° 838.099.881-20**, dos executados **Elson Vianna Gonçalves - CPF nº 017.900.108-61** e **Empresa de Comércio Agrícola Ltda. (ECOMAGRI) - CNPJ nº 11.586.646/0001-19**, **LOTE 01 - Vergilino Eron Borges - CPF nº 061.528.640-20,** da coproprietária e usufrutuária de ambos lotes **Izabel Kinkosky - CPF nº 180.214.330-00,** dos coproprietários dos bens **Isabel Cristina Borges - CPF nº 568.545.600-04,** seu cônjuge se casado for, **Ana Priscila Borges - CPF nº 002.744.190-33,** seu cônjuge se casado for, **Luciana Olinda Breitenbach - CPF nº 598.757.800-06,** seu cônjuge e coproprietário **Celso Breitenbach – CPF º 427.065.720-00, Mauro Luiz Mezzomo - CPF nº 412.623.360-15,** seu cônjuge se casado for, **Roque Antônio Ferrarese - CPF nº 364.616.600-20** e seu cônjuge e coproprietária **Marines Coloretti Ferrarese, Adilson da Silva - CPF nº 814.931.340-00, Nadia Paludo - CPF nº 944.614.300-49, Piscinas Park Golfinho Azul Ltda ME - CNPJ 05.160.967/0001-54, Eloy Poletto - CPF 180.778.460-68** e seu cônjuge e coprietária **Tania Maria Anzolin Poletto - CPF n° 881.614.120-49** e **Jovelino Stocco - CPF nº 483.147.140-20,** e demais interessados, expedido nos autos de **Execução de Titulo Extrajudicial,** requerente **Banco Itaú Unibanco S/A, Processo nº 5002827-43.2017.8.13.0040.**

O Dr. José Aparecido Fausto de Oliveira, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Araxá/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 11 de MAIO 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 11 de MAIO DE 2026, às 10:01 horas e término no dia 11 de MAIO 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 (Art. 891, § único do CPC).**

DESCRIÇÃO DO BEM: LOTE 1: Nua propriedade de Parte ideal de 2.526,10m² do lote rural de nº 32, com uma área total de 166.750,00m², da linha São Luiz, localizado no município de Casca/RS. O imóvel não possui benfeitorias. Registros anteriores: 1144; 1145; 1157; 1158 e 3570. Este bem imóvel está matriculado sob o n° 591, Livro 02, Registro Geral, do Ofício dos Registros Públicos da Comarca de Casca/RS. INCRA: 950.220.545.066-0. NIRF: 3.030.828-3. CNM: 098442.2.0000591-58.

AVALIAÇÃO - LOTE 1: O valor da avaliação do bem imóvel é de **R$100.000,00 (cem mil reais),** conforme Auto de Avaliação de ID 9500423059 – Pág. 2, de 23 de março de 2022.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL - LOTE 01: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:
1) Usufruto vitalício por doação/parte ideal em favor de Izabel Kinkosky, conforme R-07 da matrícula nº 591, Livro 02, Registro Geral, do Ofício dos Registros Públicos da Comarca de Casca/RS;
2) Penhora da parte ideal do imóvel, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5002827-43.2017.8.13.0040, em que Banco Itaú Unibanco S/A move contra Empresa de Comércio Agrícola Ltda. e outros, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG, conforme AV-31, da matrícula nº 591, Livro 2, Registro Geral, do Ofício dos Registros Públicos da Comarca de Casca/RS;
3) Penhor extraído da Cédula Rural Pignoratícia nº 1472639/1378/2022 vinculado a fração ideal do imóvel de propriedade de Eloy Poletto, conforme AV-34, da matrícula nº 591, Livro 2, Registro Geral, do Ofício dos Registros Públicos da Comarca de Casca/RS;
4) Indisponibilidade da parte ideal do imóvel extraída dos autos do processo nº 0005439-37.2018.4.01.3802, emitido pelo TRF1, Tribunal Regional Federal da Primeira Região – MG – Uberaba – MG – 1E Vara, conforme AV-35, da matrícula nº 591, Livro 2, Registro Geral, do Ofício dos Registros Públicos da Comarca de Casca/RS;
5) Indisponibilidade da parte ideal do imóvel extraída dos autos do processo nº 0005439-37.2018.4.01.3802, emitido pelo TRF6, Tribunal Regional Federal da Sexta Região – MG – Uberaba – MG – 1E Vara, conforme AV-39, da matrícula nº 591, Livro 2, Registro Geral, do Ofício dos Registros Públicos da Comarca de Casca/RS.

DESCRIÇÃO DO BEM - LOTE 02: Nua propriedade da Parte ideal de 6.289,06m², dos lotes rurais nº 31 e 33, da Linha Dr. Montauri, localizado no município de Casca/RS. O bem imóvel não possui benfeitorias. Registros Anteriores: 28.474 e 28.475. Este bem imóvel está matriculado sob o n° 28.476, Livro 02, Registro Geral, do Ofício dos Registros Públicos da Comarca de Casca/RS. INCRA: 950.050.548.553-5. CNM: 098442.2.0028476-17.

AVALIAÇÃO - LOTE 02: O valor da avaliação do bem imóvel é de **R$ 100.000,00 (cem mil reais)**, conforme Auto de Avaliação de ID 9801919116 - Pág. 3, de 07 de março de 2023.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL: LOTE 02: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:

1) Usufruto vitalício por doação/parte ideal em favor de Izabel Kinkosky, conforme AV-01 e AV-06, da matrícula nº 28.476, Livro 2, Registro Geral, do Ofício dos Registros Públicos da Comarca de Casca/RS;
2) Usufruto vitalício por doação/parte ideal em favor de Izabel Kinkosky, conforme AV-02, da matrícula nº 28.476, Livro 2, Registro Geral, do Ofício dos Registros Públicos da Comarca de Casca/RS;
3) Penhora da parte ideal do imóvel, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5002827-43.2017.8.13.0040, em que Itaú Unibanco S/A move contra Empresa de Comércio Agrícola Ltda. e outros, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG, conforme AV-03, da matrícula nº 28.476, Livro 2, Registro Geral, do Ofício dos Registros Públicos da Comarca de Casca/RS;

4) Indisponibilidade sobre a nua propriedade da fração ideal do imóvel, extraída do processo nº 0005439-37.2018.4.01.3802, emitido pelo TRF1, Tribunal Regional Federal da Primeira Região – MG – Uberaba/MG-1E Vara, conforme AV-05, da matrícula nº 28.476, Livro 02, Registro Geral, do Ofício dos Registros Públicos da Comarca de Casca/RS.
5) Indisponibilidade sobre a nua propriedade da fração ideal do imóvel, extraída do processo nº 0005439-37.2018.4.01.3802, emitido pelo TRF6, Tribunal Regional Federal da Sexta Região – MG – Uberaba – MG – 1E Vara, conforme AV-08, da matrícula nº 28.476, Livro 2, Registro Geral, do Ofício dos Registros Públicos da Comarca de Casca/RS.

AVALIAÇÃO TOTAL: O valor da avaliação total dos bens imóveis a serem leiloados é de **R$200.000,00 (duzentos mil reais),** conforme Autos de Avaliação de ID's 9500423059 e 9801919116.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de **R$ 2.958.321,98 (dois milhões e novecentos e cinquenta e oito mil e trezentos e vinte e um reais e noventa e oito centavos),** conforme Demonstrativo de Débito anexo ao ID 10603970995 e ID 10603970995 - Págs. 1/3, atualizada até o dia 18 de dezembro 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) os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão, os bens imóveis podem se encontrar ocupados e sua desocupação se dará por conta em risco do arrematante. (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 (Art. 891, § 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 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 permitir o pagamento na modalidade parcelada, 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 nº 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.

PAGAMENTO PARCELADO:
1) O(s) interessado(s) poderão adquirir o bem penhorado em prestações, conforme Artigo 895 do CPC.
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 Baston 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) 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 2ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG, situada na Avenida Rosália Isaura de Araújo, nº 305, Guilhermina Vieira Chaer - CEP: 38180-802, na cidade de Araxá/MG, e E-mail: axa2civ@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 Avenida Santa Rita, 858, Sala D, Centro, CEP 37993-000 em Cássia/MG, ou ainda, pelos telefones 0800-942-1316 / (35) 99850-0339 e e-mail: mouzar@bastonleiloes.com.br, e no site www.bastonleiloes.com.br.

Ficam o executado e proprietário dos bens, seu cônjuge, os executados, os usufrutuários, os coproprietários dos bens 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.

Araxá/MG, 18:52.

JOSÉ APARECIDO FAUSTO DE OLIVEIRA
JUIZ DE DIREITO