



Número: **5000821-08.2021.8.13.0498**

Classe: **[CÍVEL] CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **Vara Única da Comarca de Perdizes**

Última distribuição : **20/09/2021**

Valor da causa: **R\$ 57.127,92**

Processo referência: **0014163-45.2019.8.13.0498**

Assuntos: **Cumprimento Provisório de Sentença**

Segredo de justiça? **SIM**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
J. ERCILIO DE OLIVEIRA - ADVOGADOS (REQUERENTE)	CARLOS ALBERTO MIRO DA SILVA (ADVOGADO) JOSE ERCILIO DE OLIVEIRA (ADVOGADO) ADAUTO DO NASCIMENTO KANEYUKI (ADVOGADO)
JOSE CLAUDIO ZAMBIANCO (REQUERIDO(A))	BRUNO LEONARDO VERONA (ADVOGADO) ALINE MARTINS SILVA (ADVOGADO)

Outros participantes	
MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A))	
ADM DO BRASIL LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	DANIELLE CURY ACCIARDI (ADVOGADO) CARLOS ALBERTO MIRO DA SILVA (ADVOGADO)
Via Agrícola Ltda (TERCEIRO INTERESSADO)	
MARCOS CESAR PIM (TERCEIRO INTERESSADO)	
MARIA MAIDA PIM ZAMBIANCO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10691019563	03/06/2026 12:32	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, proprietário e fiel depositário do bem **José Claudio Zambianco** – CPF nº 035.875.198-54, seu cônjuge, terceira interessada e coproprietária do bem **Maria Maida Pim Zambianco** – CPF nº 037.166.016-59, do terceiro interessado e coproprietário do bem **Marcos Cesar Pim** – CPF nº 037.150.738-37, seu cônjuge **Elisabete Fátima de Souza Pim** – CPF nº 162.203.118-09, dos terceiros interessados **Adm do Brasil Ltda** – CNPJ nº 02.003.402/0001-75, por meio de seus representantes **Luciano Correia Botelho** – CPF nº 850.763.766-34 e **Marcelo Henji Aoyagi** – CPF nº 260.650.658-89; **Via Agrícola Ltda** – CNPJ nº 05.906.587/0001-16, por meio de seu representante legal e demais interessados, extraído dos autos de **Cumprimento Provisório de Sentença**, requerente **J. Ercílio de Oliveira** - Advogados, Processo nº 5000821-08.2021.8.13.0498.

O Dr. Claudio 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 1º Leilão com início da publicação do edital e término no dia 30 DE JUNHO DE 2026, às 10:00 horas, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação atualizada do bem, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 30 DE JUNHO DE 2026, às 10:01 horas e término no dia 30 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% do valor da avaliação**, conforme Despacho de ID 10669681710 - Pág. 1/2 de 05 de maio de 2026

OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação será atualizado pela tabela da Egrégia Corregedoria do Estado de Minas Gerais, conforme Despacho de ID 10669681710 - Pág. 1/2 de 05 de maio de 2026.

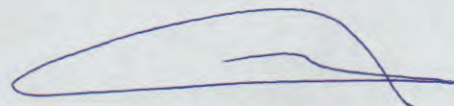
DESCRIÇÃO DO BEM: Parte ideal de 50% de uma fazenda, com área total de 66,70,84ha, localizada na “Fazenda Dois Irmãos”, CEP 38170-000, no município de Perdizes/MG. O imóvel é composto por terra plana, agricultável, de boa qualidade e sem benfeitorias. Reserva legal de 13,02,00ha, conforme AV-2 da matrícula. Registro anterior nº 2.936. **O bem imóvel está matriculado sob o nº 17.595, Livro nº 2, Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG. Georreferenciamento: 08cce955-6c85-4d01-b5af-e9cfd7e903ab; Código do Imóvel nº 423.076.012.980-1; NIRF: 2.610.801-1.**



AVALIAÇÃO: A avaliação da parte ideal de 50% do bem imóvel a ser leiloado é de **R\$ 2.756.000,00 (dois milhões, setecentos e cinquenta e seis mil reais)**, conforme Auto de Avaliação de ID 10550475217 - Pág. 3, realizado em 30 de setembro de 2025.

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

- 1) Ação de execução, extraída dos autos do processo nº 5006655-67.2018.8.13.0701, em que Via Agrícola Ltda. move contra José Cláudio Zambianco, perante a 4º Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG, conforme AV-4 da matrícula nº 17.595, Livro nº 2 -Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 2) Ação de execução, extraída dos autos do processo nº 5008010-15.2018.8.13.0701, em que Via Agrícola Ltda. move contra José Cláudio Zambianco, perante a 2º Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG, conforme AV-5 da matrícula nº 17.595, Livro nº 2 -Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 3) Ação de execução, extraída dos autos do processo nº 5013903-84.2018.8.13.0701, em que Cooperativa de Produtos Rurais move contra Tiago Pim Zambianco e outros, perante a 3º Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG, conforme AV-6 da matrícula nº 17.595, Livro nº 2 - Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 4) Penhora a parte ideal pertencente ao executado José Claudio Zambianco, extraída dos autos de Execução, extraído do processo nº 5008010-15.2018.8.13.0701, em que Via Agrícola move contra José Claudio Zambianco, perante a 2º Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG, conforme AV-7 da matrícula nº 17.595, Livro nº 2 -Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 5) Ação de execução, extraída do processo nº 5013092-27.2018.8.13.0701, em que Cooperativa de Produtos Rurais move contra José Claudio Zambianco e outros, perante a 3º Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG, conforme AV-8 da matrícula nº 17.595, Livro nº 2 -Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 6) Ação de execução, extraída do processo nº 5012018-35.2018.8.13.071, em que Coopercitrus Cooperativa de Produtos Rurais move contra Tiago Pim Zambianco e outros, perante a 3º Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG, conforme AV-9 da matrícula nº 17.595, Livro nº 2 - Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 7) Ação de execução, extraída do processo nº 0498.19.000736-5, em que ADM do Brasil Ltda move contra José Cláudio Zambianco, perante a Vara Única da Comarca de Perdizes/MG, conforme AV-10 da matrícula nº 17.595, Livro nº 2 -Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 8) Penhora de 50% do bem, extraída dos autos do processo nº 0007365-68.2019.8.13.0498, em que ADM do Brasil move contra Tiago Pim Zambianco e outros, perante a Vara Única da Comarca de Perdizes/MG, conforme R-12 e AV-13 da matrícula nº 17.595, Livro nº 2 - Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 9) Indisponibilidade do bem, extraída do processo nº 5000486-95.2017.8.13.0702, perante a 10ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia/MG, conforme AV-14 da matrícula nº 17.595, Livro nº 2 -Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 10) Penhora de 50% do bem, extraída do processo nº 5006655-67.2018.8.13.0701, em que Via Agrícola Ltda. move contra José Claudio Zambianco, perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG, conforme R-15 da matrícula nº 17.595, Livro nº 2 -Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;



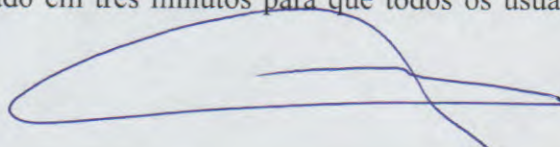
- 11) Penhora de 50% do bem, extraída do processo nº 5000821.08.2021.8.13.0498, em que J. Ercílio de Oliveira - Advogados move contra José Claudio Zambianco, perante a Vara Única da Comarca de Perdizes/MG, conforme R-16 da matrícula nº 17.595, Livro nº 2 -Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 12) Penhora de 50% do bem, extraída do processo 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-17 da matrícula nº 17.595, Livro nº 2 -Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 13) Penhora, extraída dos autos nº 5012020-05.2018.8.13.0701, em que Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais move contra José Claudio Zambianco e outros, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG, conforme R-18 da matrícula nº 17.595, Livro nº 2 - Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 14) Penhora de 50% do bem, extraída do processo nº 0019477-84.2018.8.13.0569, em que Sagra Insumos Agropecuários Ltda. move contra José Claudio Zambianco, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG, conforme R-19 da matrícula nº 17.595, Livro nº 2 -Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;
- 15) Penhora de 25% do bem, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial do processo nº 0019537-76.2018.8.13.0498, em que Agrichem do Brasil S.A move contra José Claudio Zambianco, perante a Vara Única da Comarca de Perdizes/MG, conforme R-20 da matrícula nº 17.595, Livro nº 2 -Registro Geral do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Perdizes/MG;

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO: O valor da dívida no processo é de **R\$ 57.127,92 cinquenta e sete mil, cento e vinte e sete reais e noventa e dois centavos**), conforme Demonstrativo do Cálculo de ID 10289737831 - Pág. 1, atualizado até agosto de 2024.

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 lance 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 lances inferiores a 60% do valor da avaliação, conforme Despacho de ID 10669681710 - Pág. 1/2 de 05 de maio de 2026.**
- 5) sobrevindo lance 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 lances (Artigo 21 da Resolução nº 236 do CNJ);

6) Durante a alienação, os lances 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 lances por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (Artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ);

7) serão aceitos lances superiores ao lance 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 lance, 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 lances 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, §1º, 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 irrevogável, 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 §1º 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).

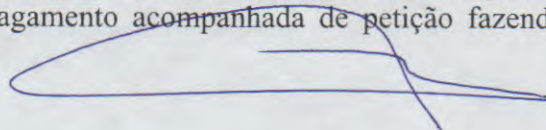
2) Decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

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 pagamento deverá ser efetuado em até 15 (quinze) dias a contar da assinatura do termo, mediante apresentação imediata de caução fidejussória, conforme Despacho de ID 10669681710 – Pág. 1/2 de 05 de maio de 2026.

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



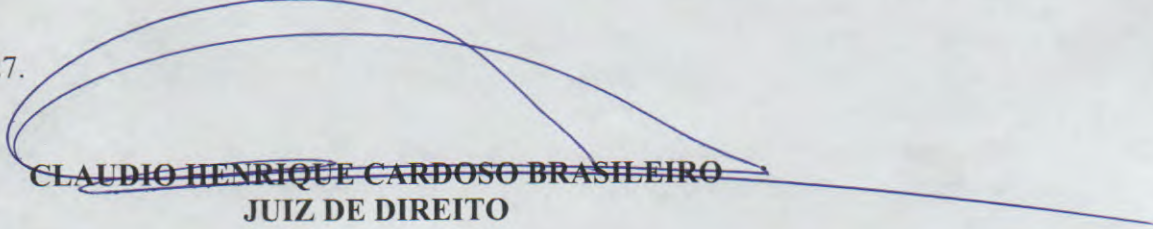
menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a(o) executada(o) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor da 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, 500, Perdizes - MG - CEP: 38170-000, 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, proprietário e fiel depositário do bem, seu cônjuge, terceira interessada e coproprietária do bem, o terceiro interessado e coproprietário do bem, seu cônjuge, os terceiros interessados, por meio de seus representantes legais 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, 16:27.


CLAUDIO HENRIQUE CARDOSO BRASILEIRO
JUIZ DE DIREITO