



Número: **0015025-30.2013.8.13.0529**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

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

Última distribuição : **30/10/2023**

Valor da causa: **R\$ 77.348,05**

Processo referência: **0015025-30.2013.8.13.0529**

Assuntos: **Cédula Hipotecária**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
<b>COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS (EXEQUENTE)</b>	
	<b>VATERCIDES PIMENTA DA SILVA (ADVOGADO) ROSINEI APARECIDA DUARTE ZACARIAS (ADVOGADO) EVARISTO LEMOS FREIRE (ADVOGADO) RAFAEL SHINHITI KATO (ADVOGADO)</b>
<b>MALTAIR FERREIRA LARA (EXECUTADO(A))</b>	
	<b>PAULA CRISTIANE SILVA PIRES (ADVOGADO) CARLOS ANTONIO CONTE (ADVOGADO) RHULIO ABUD BORGES (ADVOGADO) MARILIA SANTANA ROCHA (ADVOGADO)</b>
<b>MARIA DO CARMO BERNARDES LARA (EXECUTADO(A))</b>	
	<b>PAULA CRISTIANE SILVA PIRES (ADVOGADO) CARLOS ANTONIO CONTE (ADVOGADO) RHULIO ABUD BORGES (ADVOGADO) MARILIA SANTANA ROCHA (ADVOGADO)</b>

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10666490908	22/04/2026 18:02	<a href="#">edital 0015025-30</a>	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 Pratápolis/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado e proprietário do bem Maltair Ferreira Lara – CPF nº 365.129.156-15, seu cônjuge, executada, coproprietária e fiel depositária do bem Maria do Carmo Bernardes Lara - CPF nº 389.666.206-63, da credora hipotecária Cooperativa Agropecuária de Cássia Ltda. – CNPJ nº 19.508.639/0001-00 (atualmente denominada Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais), por meio de seu diretor presidente Kélcio Antônio Salgado Lemos – CPF nº 345.826.306-34, da usufrutuária do bem Maria Gabriela Lara – CPF nº 364.674.306-97, e demais interessados, extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial, requerente Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais, processo nº 0015025-30.2013.8.13.0529.

O Dr. Ângelo de Almeida, MM. Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Pratápolis/MG, na forma da lei, FAZ SABER que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, através do portal eletrônico ([www.mouzarbastonleiloes.com.br](http://www.mouzarbastonleiloes.com.br)) portal de leilões on-line, levará a público pregação 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 02 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 02 DE JUNHO DE 2026, às 10:01 horas e término no dia 02 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 atualizada, conforme Despacho de ID 10621201274 – Pág. 1/3, de 04 de fevereiro de 2026.

Obs.: O valor da avaliação será atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, conforme Despacho de ID 10621201274 – Pág. 1/3, de 04 de fevereiro de 2026.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** A nua propriedade de um imóvel rural com área total de 07,27,33ha, situado no imóvel denominado “PIRACANJUBA e ITAÚNA”, localizado na Zona Rural Sítio Piracanjuba, 00 – CEP 37970-000, da Comarca de Pratápolis/MG, tendo como ponto de referência a “Curva do Perigo”, no município de Pratápolis/MG. O imóvel possui terras em cerrado, com baixada, mata auxiliar, árvores de lei, pastagem e é provido das seguintes benfeitorias: 01 casa com área de aproximadamente 300m<sup>2</sup> de construção, possuindo 06 cômodos divididos em 03 quartos, sala, cozinha e copa e área externa, com piso de cerâmica, coberto de telha de barro, sem laje, com reboco e pintura em médio estado de conservação e provido de rede elétrica; 01 casa medindo aproximadamente 160m<sup>2</sup>, possuindo 02 quartos, sala, cozinha e área externa, piso de cerâmica, coberta de telha de barro e laje, com pintura e reboco em bom estado de conservação; 01 casa medindo aproximadamente 100m<sup>2</sup>, que possui um quarto, sala, cozinha, cômodo com piso de cimento, coberto de telha amianto, com reboco e pintura em bom estado de conservação, área externa e provido de rede elétrica; 01 casinha com fogão à lenha de aproximadamente 40m<sup>2</sup>; 01 barracão, com piso de cimento de aproximadamente 150m<sup>2</sup>; 01 terreiro tipo secagem de café de aproximadamente 1.330m<sup>2</sup>, com piso em cimento; 02 represas com área de 5,3ha plantada em soja e área de 1,15ha em pastagem. Registro Anterior: 2.929. O bem imóvel está matriculado sob o nº 12.339, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pratápolis/MG.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de R\$1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais), conforme Auto de Avaliação de Bens Imóveis de ID 10321863419 - Pág. 3, de 04 de outubro de 2024.

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

1) Usufruto vitalício em favor de Maria Gabriela Lara, conforme AV-01 da matrícula nº



12.339, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pratápolis/MG.

2) Hipoteca de primeiro grau em favor de Cooperativa Agropecuária de Cássia Ltda. – CNPJ nº 19.508.639/0001-00, conforme R-03 da matrícula nº 12.339, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pratápolis/MG.

3) Penhora da cota-parte do executado extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0001072-62.2014.8.13.0529, movido perante a Vara Única da Comarca de Pratápolis/MG, conforme R-05 da matrícula nº 12.339, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Pratápolis/MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO: O valor da dívida no processo é de R\$560.704,14 (quinhentos e sessenta mil e setecentos e quatro reais e catorze centavos), conforme Planilha de Débitos Judiciais de ID 10628078995 - Pág. 1, atualizada até janeiro de 2026.

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 atualizada, conforme Despacho de ID 10621201274 – Pág. 1/3, de 04 de fevereiro 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 irretroatável, 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.

**PAGAMENTO PARCELADO:**

- 1) O(s) interessado(s) poderão adquirir os bens penhorados 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 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 Vara Única da Comarca de Pratápolis/MG, situada na Avenida Leonidas Dias Pedroso, 400, Santa Bárbara III – CEP 37970-000, na cidade de Pratápolis/MG, e E-mail: [pro1secretaria@tjmg.jus.br](mailto:pro1secretaria@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](mailto:mouzar@bastonleiloes.com.br), e no site [www.mouzarbastonleiloes.com.br](http://www.mouzarbastonleiloes.com.br).

Ficam o executado e proprietário do bem, seu cônjuge, coproprietária e fiel depositária do bem, a credora hipotecária, por meio de seu presidente, a usufrutuária do bem, 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.

Pratápolis/MG, 22 de abril de 2026.

ÂNGELO DE ALMEIDA  
JUIZ DE DIREITO

