



Número: **0950516-27.2009.8.13.0040**

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

Órgão julgador: **3ª Vara Cível da Comarca de Araxá**

Última distribuição : **28/08/2009**

Valor da causa: **R\$ 191.001,67**

Processo referência: **09505162720098130040**

Assuntos: **Contratos Bancários**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DA REGIAO DE ARAXA LTDA. - SICOOB CREDIARA (EXEQUENTE)	
	MIRIAM TEREZA TEIXEIRA ARAUJO SANTIAGO (ADVOGADO) LORIAN RABELO FARAH (ADVOGADO) ADRIANA BORGES DOS SANTOS (ADVOGADO) THIAGO CONTATO DE MENEZES (ADVOGADO)
FRANCISCO RENE BORGES (EXECUTADO(A))	
	LAURO LEONARDO PEREIRA (ADVOGADO)
JACINTA LOURDES DE PAIVA (EXECUTADO(A))	
	REINALDO LAGE RODRIGUES DE ARAUJO (ADVOGADO) PAULO TEODORO DO NASCIMENTO (ADVOGADO)
ALFREDO BORGES DE PAIVA (EXECUTADO(A))	
	JEFERSON COSTA DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
CLAUDIA BORGES DE PAIVA (EXECUTADO(A))	
	REINALDO LAGE RODRIGUES DE ARAUJO (ADVOGADO) PAULO TEODORO DO NASCIMENTO (ADVOGADO) JEFERSON COSTA DE OLIVEIRA (ADVOGADO)

Outros participantes	
MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10114899026	16/11/2023 12:45	Edital 0950516-27.2009.8.13.0040	Edital

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

3ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado, proprietário e fiel depositário do bem **Alfredo Borges de Paiva – CPF nº 626.172.906-97**, de seu cônjuge e coproprietária **Jacinta Lourdes de Paiva – CPF nº 626.172.906-97**, do executado **Francisco Rene Borges – CPF nº 477.116.396-00**, seu cônjuge se casado for, da executada **Claudia Borges de Paiva – CPF nº 626.171.506-82**, seu cônjuge se casada for, dos coproprietários **Cleusa Borges Rodrigues – CPF nº 272.970.396-91**, seu cônjuge se casado for, **Darlene Borges Rodrigues – CPF nº 518.680.166-68**, seu cônjuge se casado for, **Fabício Borges Rodrigues – CPF nº 640.582.986-34**, seu cônjuge se casado for, **Lentino Silvério de Brito – CPF nº 483.217.886-53**, seu cônjuge se casado for, da credora hipotecária **Cooperativa de Crédito Rural da Região de Araxá Ltda – SICOOB CREDIARA – CNPJ nº 66.398.496/0001-01**, por meio de sua representante legal, e demais interessados, expedido nos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, requerido pela **Cooperativa de Crédito de Livre Admissão da Região de Araxá Ltda - SICOOB CREDIARA**, Processo nº **0950516-27.2009.8.13.0040**.

O Dr. Rodrigo da Fonseca Caríssimo, MM. Juiz de Direito da 3ª 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 1º Leilão com início da publicação do edital e término no dia 25 DE JANEIRO DE 2024, 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 25 DE JANEIRO DE 2024, às 10:01 horas e término no dia 25 DE JANEIRO DE 2024, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão. No segundo serão admitidos lances não inferiores a **50%** do valor da avaliação (art. 891, § único do Código de Processo Civil).

DESCRIÇÃO DO BEM: Parte ideal de 50% (cinquenta por cento) de uma parte de terras, com benfeitorias, da fazenda denominada Morro da Mesa, situada no município e comarca de Araxá/MG, dentro de uma área maior de 358,85,59 hectares (trezentos e cinquenta e oito hectares, oitenta e cinco ares e cinquenta e nove centiares), com uma extensa área de pastagem e uma sede em bom estado de uso e conservação, compreendida dentro do perímetro descrito na matrícula nº 70.529 e georreferenciada sob o nº 5345e0fa-8d4d-4f94-b27a-09c30d708a25. Registro Anterior: matrícula nº 43.215. Este bem imóvel está matriculado sob o nº 70.529, Livro 02, Registro Geral, do Registro de Imóveis de Araxá/MG.

INCRA:423.017.000.868-5.

CAR:MG-3104007.FAD5.1AC3.EEE7.4B5A.AAC3.C034.4155.1A4F.



AVALIAÇÃO: A avaliação de parte ideal de 50% imóvel a ser leilado é de **R\$ 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais)**, conforme Auto de Avaliação de ID 10099044378 - Pág. 3, de 25 de outubro de 2023.

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

- 1) Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária em favor da Cooperativa de Crédito Rural da Região de Araxá Ltda – SICOOB CREDIARA – CNPJ nº 66.398.496/0001-01, conforme R-2 da matrícula nº 43.215, Livro 02, Registro Geral do Registro de Imóveis de Araxá/MG e Av-2 da matrícula nº 70.529, Livro 02, Registro Geral, do Registro de Imóveis de Araxá/MG;
- 2) Hipoteca de 2º Grau em favor da Cooperativa de Crédito Rural da Região de Araxá Ltda – SICOOB CREDIARA – CNPJ nº 66.398.496/0001-01, conforme R-5 da matrícula nº 43.215, Livro 02, Registro Geral do Registro de Imóveis de Araxá/MG e Av-2 da matrícula nº 70.529, Livro 02, Registro Geral, do Registro de Imóveis de Araxá/MG;
- 3) Penhora sobre 50% do imóvel extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0040.09.095050-8, que a Cooperativa de Crédito Rural da Região de Araxá Ltda – SICOOB CREDIARA move contra Alfredo Borges de Paiva e outros, conforme R-6 da matrícula nº 43.215, Livro 02, Registro Geral do Registro de Imóveis de Araxá/MG e Av-3 da matrícula nº 70.529, Livro 02, Registro Geral, do Registro de Imóveis de Araxá/MG;
- 4) Penhora de 210 sacas de café da safra 2018/2019, referente aos 50% do imóvel já penhorado, em favor da Cooperativa de Crédito Rural da Região de Araxá Ltda – SICOOB CREDIARA, contra Alfredo Borges de Paiva e outros, conforme AV-8 da matrícula nº 43.215, Livro 02, Registro Geral do Registro de Imóveis de Araxá/MG e Av-4 da matrícula nº 70.529, Livro 02, Registro Geral, do Registro de Imóveis de Araxá/MG;
- 5) Penhora extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0040.09.095046-6, que a Cooperativa de Crédito de Livre Admissão da Região de Araxá Ltda – SICOOB CREDIARA move contra Alfredo Borges de Paiva e outros, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG, conforme R-9 da matrícula nº 43.215, Livro 02, Registro Geral do Registro de Imóveis de Araxá/MG e Av-3 da matrícula nº 70.529, Livro 02, Registro Geral, do Registro de Imóveis de Araxá/MG;
- 6) Indisponibilidade sobre 50% do imóvel extraída dos autos do processo nº 0013475-46.2012.8.13.0040, tendo como executado Alfredo Borges de Paiva, conforme Av-8 da matrícula nº 70.529, Livro 02, Registro Geral, do Registro de Imóveis de Araxá/MG; e
- 7) Penhora sobre 50% do imóvel extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0095264-33.2013.8.13.0040, que a Cooperativa de Crédito de Livre Admissão da Região de Araxá Ltda – SICOOB CREDIARA move contra Francisco Rene Borges e outros, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG, conforme R-10 da matrícula nº 70.529, Livro 02, Registro Geral, do Registro de Imóveis de Araxá/MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 191.001,67 (cento e noventa e um mil, um real e sessenta e sete centavos), conforme Demonstrativo de Cálculo de ID 9470607968 - Pág. 8, atualizado até 08 de junho de 2009.



DÉBITOS DE IMPOSTOS E TAXAS MUNICIPAIS: Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel a ser leiloado sub-rogam-se no preço, nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

ESTADO DO IMÓVEL: O bem imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários.

VISITAÇÃO: Os interessados em visitar o bem, deverão primeiramente efetuar o seu cadastro junto ao site do Leiloeiro de Leilões Eletrônicos, www.mouzarbastonleiloes.com.br e posteriormente solicitar o agendamento da visita, utilizando-se para tais os meios de contato oferecidos pelo site do Leiloeiro, ficando certo que serão reservados para as visitas 02 (dois) dias que antecedem o 1º. Leilão, cuja data está informada acima.

CONDIÇÕES DE VENDA:

- 1) o(s) bem(ns) será(ão) vendido no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, 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 50% do valor da avaliação;
- 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% 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), salvo se tiver optado pelo pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC;



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 tiver optado pelo 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 exhibir 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, 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 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: Baston Leilões EIRELI – CNPJ 13.031.316/0001-92, Banco 104 – CEF Caixa Econômica Federal, Agência 3995, C/C 003.00.00088-8.

PAGAMENTO PARCELADO:

1) O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado inferior a 50% do valor da avaliação.

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) 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) 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) 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 3ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG, sito a Avenida Rosália Isaura de Araújo, nº 305, Guilhermina Vieira Chaer, em Araxá/MG, CEP: 38180-802, no telefone (34) 3669-5600, e-mail: axa3civ@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, nº 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 e coproprietária, o executado, seu cônjuge se casado for, a executada, seu cônjuge se casada for, os coproprietários, seus cônjuges se casados forem, da credora hipotecária, por meio de sua representante legal, 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, 16 de November de 2023.

Eu, _____, Analista Judiciário, digitei.

Eu, _____, Chefe de Cartório (o), subscrevi.

RODRIGO DA FONSECA CARISSIMO
JUIZ DE DIREITO

