20/03/2025

Número: **0057791-54.2018.8.13.0390**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Machado**
Última distribuição : **16/04/2021**
Valor da causa: **R$ 30.154,22**
Processo referência: **0057791-54.2018.8.13.0390**
Assuntos: **Cédula de Produto Rural**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
COOPERATIVA AGRARIA DE MACHADO LIMITADA (EXEQUENTE)	
	CHRISTOFFER CARVALHO VITOR (ADVOGADO) **LUCY APARECIDA FERREIRA SOUZA (ADVOGADO)** **DAVI BRANQUINHO DA COSTA DIAS (ADVOGADO)** **ANDREZA CANDIDA DE OLIVEIRA (ADVOGADO)** **WOLNEY DE ARAUJO DIAS JUNIOR (ADVOGADO)** **JOAO PAULO SALLES PINTO (ADVOGADO)**
FRANCISCO FERRAZ PEREIRA (EXECUTADO(A))	
ARLENE SILVEIRA PEREIRA (EXECUTADO(A))	

Outros participantes	
MARCOS RODRIGO CUSTODIO SOARES (LEILOEIRO(A))	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10409657986	12/03/2025 17:01	Outros Documentos	Outros Documentos

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Machado / 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Machado

Avenida Dr. Renato Azeredo, 1360, Fórum Doutor Edgard da Veiga Lion, Loteamento do Parque, Machado - MG - CEP: 37750-000

EDITAL

PROCESSO Nº: 0057791-54.2018.8.13.0390

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

COOPERATIVA AGRARIA DE MACHADO LIMITADA CPF: 22.226.476/0001-88

FRANCISCO FERRAZ PEREIRA CPF: 341.598.436-20 e outros

A Dra. Adriana Calado Paulino. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Machado/MG, na forma da lei, FAZ SABER que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, através do portal eletrônico (www.custodioleiloes.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 28 DE ABRIL DE 2025, 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 28 DE ABRIL DE 2025, às 10:01 horas e término no dia 28 DE ABRIL DE 2025, 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, conforme Decisão de ID 10275382735 – Pág. 1/2. DESCRIÇÃO DO BEM: Parte ideal de 4,84,00ha equivalente a 6,915% de uma fazenda, denominada “Fazenda Santa Júlia”, com área total de 70.00 hectares, situada no município de Jesuânia/MG, dentro das divisas e confrontações constantes na matrícula. O bem é composto por terras em cultura de café e soja, com área de pasto e mato. INCRA n° 442.224.003107-4. Registro anterior n° 1 da Matricula 7.156. O bem imóvel está matriculado sob o nº 7.505, Livro nº 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Lambari/MG. AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado, referente ao percentual de 6,915%, equivalente a 4,84,00ha de sua totalidade, é de R$ 726.000,00 (setecentos e vinte e seis mil reais), conforme Auto de Avaliação de ID 10258199742 - Pág. 5, de 27 de junho de 2024. ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus: 1) Hipoteca de 1° grau em favor do Banco

Bamerindus do Brasil S/A, agência em Carmo de Minas/MG, conforme R-4, da matrícula nº 7.505, Livro nº 02, do Registro Geral de Imóveis de Lambari/MG; 2) Hipoteca de 2° grau em favor Banco Bamerindus do Brasil S/A, agência em Carmo de Minas/ MG, conforme R-5, da matrícula nº 7.505, Livro nº 02, do Registro Geral de Imóveis de Lambari/MG; 3) Penhora extraída da Ação de Execução, em que o Banco do Estado de Minas Gerais, move contra Pedro Augusto Ferraz Junqueira e outros, perante a Vara Única da Comarca de Lambari/MG, conforme Av.07 da matrícula nº 7.505, Livro nº 02, do Registro Geral de Imóveis de Lambari/MG; 4) Penhora de 02 alqueires extraída da Ação de Execução, dos autos nº 0141.07.002001-3, em que a Fazenda Pública Federal, move contra Auto Peças F.A. Lumo LTDA, perante a Comarca de Carmo de Minas/MG, conforme R-8 da matrícula nº 7.505, Livro nº 02, do Registro Geral de Imóveis de Lambari/MG 5) Ação de Execução extraída dos autos nº 0378.02.003014-4, em que a MCD Comércio e Agricultura Ltda, move contra Francisco Ferraz Pereira e outro, perante a Vara Única da Comarca de Lambari/MG, conforme R-9 da matrícula nº 7.505, Livro nº 02, do Registro Geral de Imóveis de Lambari/MG; 6) Penhora de 02 alqueires extraída da Ação de Execução, dos autos nº 0141.07.002001-3, em que a Fazenda Pública Federal, move contra Auto Peças F.A. Lumo LTDA, perante a Vara Única da Comarca de Lambari/MG, conforme R-10 da matrícula nº 7.505, Livro nº 02, do Registro Geral de Imóveis de Lambari/MG; 7) Penhora de 50% do bem, extraída dos autos nº 0378.02.03014-4 de Execução de Título Extrajudicial, em que MCD Comércio e Agricultura Ltda move contra Francisco Ferraz Pereira, conforme R-11 da matrícula nº 7.505, Livro nº 02, do Registro Geral de Imóveis de Lambari/MG; 8) Ação de Execução extraída dos autos nº 0141.08.003880-7, em que a Zilda Maria de Souza move contra Francisco Ferraz Pereira, perante a Vara Única da Comarca de Carmo de Minas/MG, conforme R-12 da matrícula nº 7.505, Livro nº 02, do Registro Geral de Imóveis de Lambari/MG; 9) Ação de Execução extraída dos autos nº 0030144-82.2202.8.13.0378, em que MCD Comércio e Agricultura move contra Francisco Ferraz Pereira e outros, conforme Av.13 da matrícula nº 7.505, Livro nº 02, do Registro Geral de Imóveis de Lambari/MG; 10) Ação de Cumprimento de Sentença extraída dos autos nº 0390.18.005778-3, em que a Cooperativa Agrária de Machado Limitada, move contra Francisco Ferraz Pereira, conforme Av.14 da matrícula nº 7.505, Livro nº 02, do Registro Geral de Imóveis de Lambari/MG; 11) Penhora de 03 hectares, extraída dos autos nº 0002438-62.2011.8.13.0620, em que a Cooperativa do Vale do Sapucai LTDA - Coopervass, move contra Francisco Ferraz Pereira, conforme R-15 da matrícula nº 7.505, Livro nº 02, do Registro Geral de Imóveis de Lambari/MG; 12) Penhor Cedular de 1° grau, nº 005624/23, em favor da Cooperativa Agroindustrial de Varginha Ltda, conforme Av. 16, da matrícula nº 7.505, Livro nº 02, do Registro Geral de Imóveis de Lambari/MG; 13) Ação de Execução de Sentença extraída dos autos nº 0057791-54.2018.8.13.0390, em que a Cooperativa Agrária de Machado Limitada move contra Arlene Silveira Pereira e outro, perante a comarca de Machado/MG, conforme Av.17 da matrícula nº 7.505, Livro nº 02, do Registro Geral de Imóveis de Lambari/MG; 14) Cédula Rural Pignoratícia de 1° grau, nº 007950/23, em favor da Cooperativa Agroindustrial de Varginha, conforme Av. 19, da matrícula nº 7.505, Livro nº 02, do Registro Geral de Imóveis de Lambari/MG; 15) Cédula Rural Pignoratícia de 1° grau, nº 008007/23, em favor da Cooperativa Agroindustrial de Varginha Ltda – CNPJ 25.863.341/0015-17, conforme Av. 20, da matrícula nº 7.505, Livro nº 02, do Registro Geral de Imóveis de Lambari/MG; 16) Penhora extraída dos autos nº 5009122-86.2023.8.13.0525, em que a Agro Shop Ltda, move contra Francisco Ferraz Pereira, perante a 3º Vara Cível de Execução da Comarca de Pouso Alegre, conforme R-21 da matrícula nº 7.505, Livro nº 02, do Registro Geral de Imóveis de Lambari/MG; 17) Alienação Fiduciária em parte de bens,

em favor de Grão de Ouro Agronegócios S.A – CNPJ sob o nº 13.722.785/001-58, conforme Av. 22, da matrícula nº 7.505, Livro nº 02, do Registro Geral de Imóveis de Lambari/MG; 18) Penhora da área ideal de 3.00 hectares, extraída dos autos nº 0057791-54.2018.8.13.0390, em que a Cooperativa Agrária de Machado Limitada move contra Francisco Ferraz Pereira e outra, conforme R-23 da matrícula nº 7.505, Livro nº 02, do Registro Geral de Imóveis de Lambari/MG; 19) Penhor Cedular de 1º grau, em favor de Cooperativa Agroindustrial de Varginha Ltda. – CNPJ n° 25.863.341/0015-17, conforme AV-24 da matrícula nº 7.505, Livro nº 02, do Registro Geral de Imóveis de Lambari/MG; 20) Penhora de 3,00,00 hectares, extraída dos autos de Cumprimento de Sentença, processo n° 0027859-84.2019.8.13.0390, em que Cooperativa Agrária de Machado Ltda. move contra Francisco Ferraz Pereira e outra, conforme R-26 da matrícula nº 7.505, Livro nº 02, do Registro Geral de Imóveis de Lambari/MG. 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. VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida atualizada na presente execução é de R$ 69.900,77 (sessenta e nove mil, novecentos reais e setenta e sete centavos), conforme Demonstrativo de Débito de ID 9817703129 - Pág. 1, atualizado até Abril/2023. Estado do imóvel: O bem imóvel pode encontrar-se ocupado e sua desocupação se dará por conta em risco do arrematante. Visitação: Os interessados em visitar o bem, deverão primeiramente efetuar o seu cadastro junto ao site do Leiloeiro de Leilões Eletrônicos, www.custodioleiloes.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 bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, 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 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, conforme Decisão de ID 10275382735 – Pág. 1/2; 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 lanço, e ser-lhe-á paga 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), 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 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 imóvel será vendido 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 imóvel e a realidade existente; 17) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao imóvel, 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 imóvel; 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 imóvel arrematado 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 imóvel até a decisão final do recurso; 21) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do imóvel arrematado para o seu nome. Para transferir o imóvel arrematado, 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. Marcos Rodrigo Custodio Soares, JUCEMG N° 1122. PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O valor do bem arrematado deverá ser depositado 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: Custódio Leilões Ltda – CNPJ 40.177.372/0001-02, Banco 077 – Banco Inter, Agência 0001, C/C 11777970-9. 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, conforme Decisão de ID 10275382735 – Pág. 1/2. 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 Custódio 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) devido ao Leiloeiro. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se a executada, após a publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, 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 executada pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento). 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 a executada obrigada a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento), 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 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Machado/MG, situada na Av. Dr. Renato Azeredo, 1360, Fórum Doutor Edgard da Veiga Lion, Loteamento do Parque – CEP: 37750-000, em Machado/MG, E-mail: mcd1secretaria@tjmg.jus.br, ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, nº 612, Residencial Paraíso, CEP: 14403-143 em Franca/SP e e-mail: sac@custodioleiloes.com.br, e no site www.custodioleiloes.com.br. Ficam o executado, proprietário e fiel depositário do bem, seu cônjuge, executada e coproprietária, os credores hipotecários, por meio de seus representantes legais, o alienante fiduciário, por meio de seu 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. Machado/MG, 07 de fevereiro de 2025 Eu,_____, Analista Judiciário, digitei. Eu,_____, Chefe de Cartório (o), subscrevi. ADRIANA CALADO PAULINO JUÍZA DE DIREITO