



Número: **0075193-19.2006.8.13.0569**

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

Órgão julgador: **1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Sacramento**

Última distribuição : **09/06/2021**

Valor da causa: **R\$ 131.138,72**

Processo referência: **0075193-19.2006.8.13.0569**

Assuntos: **Cheque**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
AGROMEN SEMENTES AGRICOLAS LTDA (REQUERENTE)	
	MONICA DA SILVA FAVARIM (ADVOGADO)
JOSE WALTER DE OLIVEIRA (REQUERIDO(A))	
	CLOVIS ALBERTO VOLPE FILHO (ADVOGADO) LUCAS PEREIRA ARAUJO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10479658919	25/06/2025 18:04	Outros Documentos	Outros Documentos



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

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

Avenida Visconde do Rio Branco, 227, Sacramento - MG - CEP: 38190-000

EDITAL – PRAÇA OU LEILÃO

PROCESSO Nº: 0075193-19.2006.8.13.0569

CLASSE: [CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)

AGROMEN SEMENTES AGRICOLAS LTDA CPF: 50.899.293/0001-69

JOSE WALTER DE OLIVEIRA CPF: 239.416.006-30

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado e proprietário do bem **José Walter de Oliveira, CPF nº 239.416.006-30**, de seu cônjuge e coproprietária do bem **Maria Goretti Bertolucci de Oliveira, CPF nº 320.672.756-15**, a empresa credora hipotecária **ADM do Brasil - LTDA, CNPJ nº 02.003.402/0001-75**, por meio de seu representante legal, e demais interessados, dos autos de **Cumprimento de Sentença**, requerido por **Agromen Sementes Agrícolas LTDA, Processo nº 0075193-19.2006.8.13.0569**.

O Dr. José de Souza Teodoro Pereira Júnior, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Sacramento/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 04 DE AGOSTO DE 2025, às 10:00 horas, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 04 DE AGOSTO DE 2025, às 10:01 horas e término no dia 04 DE AGOSTO DE 2025, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão. No segundo serão admitidos lances não inferiores a **60% do valor da avaliação**, conforme Decisão de ID 10453684898 - Pág. 1/2 de 20 de maio de 2025.

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma Fazenda, denominada “Fazenda Cachoeirinha”, com área total de **41ha.80ª.50ca.** (quarenta e um hectares, oitenta ares e cinquenta centiares), localizado no distrito do Desemboque, lugar denominado Santa Rita, na cidade de Sacramento-MG. o Imóvel é composto de um Sítio com casa de morada, curral e outras pequenas benfeitorias, áreas de cultura e campo, grande parte agricultada, parte reserva natural, parte pasto, servida de muita água, cercada por cerca de arame farpado e tapumes naturais. Registro anterior nº 6.493. Código de Imóvel Rural:

423092011762-7. NIRF: 4.054.655-1. Este bem está matriculado sob o nº 11.323, Livro nº 2- Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento-MG

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de **R\$ 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais)**, conforme o Laudo de Avaliação de ID. 10161642291 - Pág. 3, do dia 02 de fevereiro de 2024.

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

1) Hipoteca de 1º Grau em favor de ADM do Brasil LTDA, CNPJ nº 02.003.402/0001-75, conforme R-02 da matrícula 11.323, Livro nº 2- Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento-MG;

2) Ação de execução, extraída dos autos nº 0569.07.008758-4, em que Banco Bradesco S/A, move contra José Walter de Oliveira e outros, perante a 2º Vara da Comarca de Sacramento-MG, conforme AV-03 da matrícula 11.323, Livro nº 2- Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento-MG;

3) Ação de execução, extraída dos autos nº 0569.07.008759-2, em que Banco Bradesco S/A move contra José Walter de Oliveira e outros, perante a 2º Vara da Comarca de Sacramento-MG, conforme AV-04 da matrícula 11.323, Livro nº 2- Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento-MG;

4) Ação de execução, extraída dos autos nº 0019.09.038286-2, em que Cooperativa dos Ruralistas de Alpinópolis Ltda move contra José Walter de Oliveira, conforme AV-05 da matrícula 11.323, Livro nº 2- Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento-MG;

5) Penhora, extraída dos autos de Ação de Execução, nº 0569.10.000016-9, em que ADM do Brasil LTDA move contra José Walter de Oliveira e outro, perante a 1ª Vara da Comarca de Sacramento/MG, conforme AV-06 da matrícula 11.323, Livro nº 2- Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento-MG;

6) Penhora de 50%, extraída dos autos do processo nº 056906-007519-3, em que Agromen Sementes Agrícolas LTDA move contra José Walter de Oliveira, perante a 1ª Vara da Comarca de Sacramento/MG, conforme R-07 da matrícula 11.323, Livro nº 2- Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento-MG;

7) Indisponibilidade de 50% do bem imóvel, extraída dos autos do processo nº 0156526-85.2009.8.13.0569, expedido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais- 2ª Vara Cível da Comarca de Sacramento/MG, conforme AV-10, da matrícula 11.323, Livro nº 2- Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento-MG;

8) Penhora, extraída dos autos do processo nº 0033523-25-2011.8.13.0569, em que União (Ministério da Fazenda) move contra José Walter de Oliveira e outra, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Sacramento/MG, conforme R-11 da matrícula 11.323, Livro nº 2- Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento-MG;

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.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO: O valor da dívida no processo é de **R\$ 876.103,48 (oitocentos e setenta e seis mil, cento e três reais e quarenta e oito centavos)**, conforme Demonstrativo do Débitos Atualizado de ID 3936678029 - Pág. 2, atualizado até setembro de 2020.

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, 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, que deverá ser pago integralmente em até cinco dias da arrematação**, conforme Decisão de ID 10453684898 - Pág. 1 e 2 de 20 de maio de 2025.
- 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 5 dias para efetuar os depósitos dos valores da arrematação e da comissão, conforme Decisão de ID 10453684898 - Pág. 1/2 de 20 de maio de 2025.
- 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.
- 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 paração 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 valor do bem arrematado e a comissão do leiloeiro, 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>).

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) 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.

3) O valor mínimo a ser observado na 1ª hasta será aquele constante da avaliação, e na 2ª hasta no correspondente a 60% do valor da avaliação, **que deverá ser pago integralmente em até cinco dias da arrematação. conforme Decisão de ID 10453684898 - Pág. 1/2 de 20 de maio de 2025.**

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 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Sacramento/MG, sito a Avenida Visconde do Rio Branco, nº 227, na cidade de Sacramento/MG, CEP: 38190-000, e E-mail: sqn1secretaria@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 e proprietário do bem, seu cônjuge e coproprietária do bem, o credor hipotecário, 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.

Sacramento, data da assinatura eletrônica.

JOSÉ DE SOUZA TEODORO PEREIRA JÚNIOR

JUIZ DE DIREITO