

Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG. **EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO.** Expedido nos autos de Execução de Título Extrajudicial, **Processo 0419853-41.2011.8.13.0701**, distribuída aos 13/12/2011, ajuizada por Arnaldo Santos Anjo, CPF/CNPJ: 211.700.376-15 (representada por seus procuradores PAULO ROBERTO ALVES PIMENTA - OAB MG52788 - CPF: 548.328.296-53, CLEITON MURILO DE CASTRO - OAB MG122821 - CPF: 630.124.726-49 e ROBERTA RODRIGUES DA SILVA - OAB MG113656 - CPF: 012.401.766-51.), em face de Zebu Industria e Comercio de Doces e Laticínios LTDA CNPJ: 25.419.656/0001-74 e RONALDO BOSCOLLO - CPF: 196.445.406-97, (representados por seus procuradores ROBERTO CARLOS MARTINS DE OLIVEIRA - OAB MG176421 - CPF: 093.759.506-38, MARIANA PANIAGUA SILVA - OAB MG119680 - CPF: 071.987.816-08, RAFAEL BIANCHINI DE JESUS - OAB MG101665 - CPF: 041.178.256-82, WELLINGTON DE QUEIROZ - OAB DF10860 - CPF: 336.722.101-53, e JAIRO DOS SANTOS PRATA JUNIOR - OAB MG119955 - CPF: 067.022.746-37), para a cobrança do débito no valor de R\$1.309.448,55 (um milhão trezentos e nove mil quatrocentos e quarenta e oito reais e cinquenta e cinco centavos), em 20/03/2025. O (a) Dr.(a) José Paulino de Freitas Neto, Juiz(a) de Direito, da 4ª Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG, em pleno exercício do cargo, na forma da lei, faz saber a todos quantos o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem que será levado à Leilão, exclusivamente na modalidade de Eletrônico, por meio do Portal: www.gpleiloes.com.br, o bem abaixo descrito, na seguinte forma: **PRIMEIRO LEILÃO:** início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia 07/05/2025 à partir das 11:00hs, a quem maior lance oferecer, não inferior ao valor da avaliação. Não havendo arrematação no período do 1º leilão, imediatamente inicia-se o 2º leilão, a quem maior lance oferecer, desde que não seja inferior ao valor de 50% (cinquenta por cento) da avaliação. **SEGUNDO LEILÃO:** no dia 27/05/2025 a partir das 11:00hs, inicia-se o fechamento do 2º leilão, a quem maior lance oferecer, desde que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação do bem. Caso não haja expediente forense nas datas designadas, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo portal e horário. Não havendo licitantes nas datas acima descritas, fica desde já redesignado o leilão para os dias: 1º leilão 12/06/2025 às 11:00hs. 2º Leilão: 02/07/2025 às 11:00hs. **LOCAL DO LEILÃO:** O leilão será realizado apenas de forma ELETRÔNICA pelo portal www.gpleiloes.com.br. **RELAÇÃO DOS BENS:** Um imóvel rural composto de 02 (dois) ranchos cobertos de capim e telhas, e , anexos 565,39,60 (quinhentos e sessenta e cinco hectares, trinta e nove ares e sessenta centiares) de terras de campo, cerrado e culturas, situado no município de Tupaciguara/MG, na Fazenda Confusão, nos lugares denominados "MATEIRA" e "CÓRREGO DA GRAMA", composto por CASA COLONO: com garagem coberta com telhas francesas; com dois quartos, sala cozinha; banheiro, dispensa, todos coberto telhas francesas e cem forro de madeira, janelas e portas tipo

veneziana e madeira; pi e em cerâmica; pequena varanda coberta com telhas Eternit; CASINHA: para resfriador de leite e depósito de sal; cobertos com telha Eternit e com piso em cimento grosso; CÔMODO para depósito de arreios, coberto com telhas Eternit, CASA SEDE: dois quartos; banheiro; cozinha; sem laje; cobertos com telhas francesas; varanda e lavanderia; todos com piso cimento queimado, cobertos com telhas Eternit janelas tipo venezianas; pequeno CURRAL; tronco embarcador, coqueira coberta e poço artesiano, com demais medidas e confrontações de acordo com a matrícula.

AVALIAÇÃO: R\$ 30.372.510,00 (trinta milhões trezentos e setenta e dois mil quinhentos e dez reais), cálculo datado de 09/08/2024, conforme auto de penhora e avaliação. **MATRÍCULA:** Imóvel devidamente matriculado, sob o n.º 7.870 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tupaciguara/MG. **AVERBAÇÕES NA MATRÍCULA:** Conforme a averbação AV.9, consta o Termo de Responsabilidade de Preservação de Florestas, firmado entre o proprietário e a Autoridade Florestal do Instituto Estadual de Florestas (IEF-MG), estabelecendo que uma área de 113,92 hectares deverá ser preservada, sendo vedada qualquer forma de exploração, salvo mediante autorização expressa do órgão competente; conforme R-11 consta hipoteca em favor do Banco do Brasil S/A; conforme R-12 consta penhora em favor de Uberabab Factoring Fomento Mercantil LTDA; conforme AV.13 consta prorrogação de prazo para pagamento da parcela da hipoteca, originária do registro R-11; conforme AV.14 consta que o imóvel objeto deste edital está vinculado à ação de execução nº 0701.11.041983-8, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG, na qual o exequente é o atual proprietário do bem; conforme AV.15 consta RENEGOCIAÇÃO para pagamento da parcela da hipoteca, originária do registro R-11; conforme R-16 consta penhora em favor da Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais; conforme R-17 consta penhora em favor do Estado de Minas Gerais; conforme R-18 consta penhora em favor de Arnaldo Santos Anjo; conforme AV.19 consta indisponibilidade de bens, conforme determinado no mandado judicial expedido nos autos do processo nº 5013671-43.2016.8.13.0701, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG.

LOCALIZAÇÃO DOS BENS: Fazenda Confusão, Tupaciguara/MG. **LEILOEIRO OFICIAL:** Sr. GUSTAVO COSTA AGUIAR OLIVEIRA, Matrícula JUCEMG nº 507, desde já ficam nomeados como Leiloeiros substitutos para atuarem em caso de eventual imprevisto a este leiloeiro, conforme Art. 13 da Lei 21.981/32: Paschoal Costa Neto, Mat. JUCEMG nº. 584 e Carolina Camargos Marques Florentino, Mat. JUCEMG 997. **DO LEILÃO ELETRÔNICO: 1º)** O usuário interessado em participar da alienação judicial deverá se cadastrar previamente no site www.gpleiloes.com.br, que será gratuito e constituirá requisito indispensável para a participação na alienação judicial eletrônica. **2º)** A recepção de lances será aberta com, no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência da data designada para o início do período em que

se realizará o leilão. O encerramento do período de recebimento de lances para aquisição de cada item respeitará o cronômetro regressivo indicado na “Tela de lances” do portal do leiloeiro. Caso algum lance seja recebido com o cronômetro regressivo indicando menos de 3 (três) minutos para o encerramento, o prazo para oferta de lances será prorrogado em três minutos. A extensão para envio de lances poderá ocorrer sucessivas vezes até que transcorram 3 (três) minutos sem nenhum lance. **FORMA DE PAGAMENTO:** O pagamento deverá ser efetuado em até 24 horas da realização do leilão, através de depósito judicial e encaminhado para o leiloeiro no e-mail juridico@gpleiloes.com.br, sob pena de invalidez, ou por depósito judicial, ou no prazo de 15 dias úteis, sendo, nesta última hipótese, necessário o recolhimento em 24 horas em depósito judicial, do equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do preço ofertado, como caução, e os restantes 75% (setenta e cinco por cento) do preço lançado, pagos até o final do prazo de 15 (quinze) dias úteis mediante recolhimento em depósito judicial; que, havendo opção do arrematante para o pagamento do preço no prazo de 15 (quinze) dias úteis, uma vez não recolhido o restante de 75% (setenta e cinco por cento) do preço, no prazo concedido, será perdido o valor da caução em favor do exequente, conforme disposto no art. 897 do CPC/2015; que serão admitidas propostas de aquisição do bem em prestações, sendo em primeiro leilão não inferior a avaliação ou em segundo leilão, quando o valor da aquisição proposto não poderá ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do preço de avaliação, tudo conforme disposto no art. 895 do CPC/2015; **COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL:** A comissão do leiloeiro será de 5% do valor da arrematação e devida pelo arrematante, ainda que o próprio credor, assim como de 5% do valor da proposta para aquisição em parcelas, devida pelo proponente. O pagamento da comissão será efetuado em até 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão por meio de depósito em conta bancária do leiloeiro, que será informada ao arrematante, devendo o mesmo encaminhar o comprovante para o e-mail juridico@gpleiloes.com.br. No caso de acordo ou pagamento da dívida (remissão), se requerido após leilão com recebimento de lance, o leiloeiro será remunerado com o correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo Executado, na data do acordo ou remissão, e, no caso de Adjudicação, a remuneração do leiloeiro será paga pelo adjudicante, e depositada antes da assinatura da respectiva carta. Na hipótese de cancelamento do leilão por motivo de pagamento da dívida ou acordo após a publicação do edital e antes do leilão, fica arbitrado os honorários de 2% sobre o valor da avaliação do bem, a ser custeado pelo exequente, a título de ressarcimento das despesas e serviços prestados que antecederam o leilão. **CONDIÇÕES DE LEILÃO: 1º)** Os débitos de IPTU e taxas sub-rogam-se no valor da arrematação na forma do art. 130, § único, do CTN, e os demais 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 e §§, do CPC). **2º)** Caberá aos arrematantes tomar todas as providências e arcar com todos os

custos para a regularização e transferência do bem. **3º)** As medidas e confrontações do imóvel e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários e/ou laudo de avaliação anexado aos autos do processo e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas. Para todos os efeitos, considera-se a venda do bem imóvel como sendo "ad corpus", não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades das áreas/imóveis, cabendo aos interessados vistoriarem os bens/áreas antes de ofertarem lances no leilão, inclusive no que se refere às edificações existentes nos imóveis. Caberá aos interessados verificarem, junto ao Município e demais órgãos competentes, eventuais restrições quanto ao uso do imóvel. **4º)** Caso o bem imóvel esteja ocupado, caberá ao arrematante arcar com todo e qualquer custo para a desocupação do referido bem. **5º)** Em casos de inadimplência ou desistência da arrematação por qualquer motivo, exceto os previstos em lei, o arrematante não terá direito à devolução da comissão do leiloeiro. **6º)** Nos termos da PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018, art. 29, *"Não comprovado o depósito do lance e o pagamento da comissão no prazo determinado no edital, o leiloeiro público comunicará o fato ao licitante com maior lance subsequente, a fim de que este possa exercer seu direito de opção. Parágrafo único. A aplicação do disposto no "caput" deste artigo não isenta o licitante inadimplente do pagamento de multa, se for o caso, a ser determinado pelo juízo, e da responsabilização civil e criminal, nos termos do art. 335 do Código Penal."* **7º)** A arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, observadas as disposições do art. 903 do CPC. **8º)** O presente edital será publicado no site www.gpleiloes.com.br conforme Art.9º,§2º da PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018 e Art.887, §2º do CPC/15. **DA PROPOSTA:** Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: **a)** até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; **b)** até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). As propostas deverão ser apresentadas ao Juízo da execução, nos autos do supracitado processo. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, § 4º do CPC). O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados

nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, § 5º do CPC). **INTIMAÇÃO:** Fica desde logo intimado o(a) Executado(a), e seu cônjuge se casado for, das datas acima, se porventura não for(em) encontrado(s) para intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I do CPC/2015, bem como que poderá(ão) oferecer embargos à arrematação ou à adjudicação. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no §1º do art. 903 do CPC será de 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903 §2º do CPC/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. Uberaba/MG, 20/03/2025. Eu, xxxxxxxxx, Escrivão (ã) judicial, conferi e assino Dr.(a) José Paulino de Freitas Neto, Juiz(a) de Direito. Uberaba/MG.