TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
3ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia/MG
Palácio da Justiça Rondon Pacheco
Avenida Rondon Pacheco, 6130, Tibery
Uberlândia - MG, CEP: 38405142

EDITAL DE LEILÃO

Faz saber, a todos quanto o presente edital vierem ou dele tiverem conhecimento, que será realizado **LEILÃO JUDICIAL NA MODALIDADE ELETRÔNICA**, através do site www.lfrleiloes.com.br onde os interessados deverão se habilitar com antecedência para efetuar **LANCES ONLINE** para alienação e arrematação do bem(ns) penhorado(s) nos autos da ação abaixo relacionada e de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO Nº: 2297208-84.2005.8.13.0702

EXEQUENTE: SILVANO SILVA DE FREITAS, IVAN BITES DE CASTRO

EXECUTADO: JOSE DONIZETE THEODORO MARQUES

PERÍODO DO LEILÃO: Primeiro leilão com início dia **27/04/2023 a partir das 13h00min.**

Segundo leilão, se necessário for, com início no **mesmo dia (27/04/2023) a partir das 14h00min.**

CONDIÇÕES DE VENDA: Com base no art. 886, II, CPC saliento que o preço mínimo pelo qual o bem poderá ser vendido é de 50% do valor a que foi avaliado. A comissão do Sr.Leiloeiro será no importe de 5% sobre o valor da arrematação e em caso de adjudicação, 2% sobre o valor da avaliação do bem adjudicado. O pagamento deverá ser efetuado, imediatamente, pelo arrematante, por depósito judicial, na forma do art.892. Acaso o interessado queira adquirir o(s) bem(ns) penhorado(s) em prestações poderá apresentar proposta por escrito, na forma do art.895 do CPC. Em cumprimento do disposto nos art. 885 do Código de Processo Civil fica estabelecido:

a) que o lance mínimo de arrematação em primeiro leilão será igual ou maior ao valor de avaliação do bem e, em segundo leilão, no mínimo equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação do bem;

b) que o pagamento da arrematação ocorra em 24 horas, por depósito judicial, ou no prazo de 05 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 05 (cinco) dias úteis mediante recolhimento em depósito judicial;

c) que, havendo opção do arrematante para o pagamento do preço no prazo de 05 (cinco) 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;

d) 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;

e) que a remuneração do leiloeiro (taxa de leilão) será de 5% do valor da arrematação e devida pelo arrematante;

f) que será devida a remuneração do leiloeiro (taxa de leilão) no equivalente a 2% do valor de avaliação do bem, devido pelo exequente, no caso de extinção do processo, por adjudicação tardia, por remição ou por transação entre as partes;

g) se necessário, a atualização da avaliação deverá ser feita pela tabela divulgada pela Corregedoria-Geral do TJMG;

BEM PENHORADO: "1/4 (um quarto avos ou 25% por cento) de uma área de terras, inscrita na matrícula sob o nº 3.264, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipameri/Distrito Judiciário de Campo Alegre de Goiás/GO, com 1.057,26,59 hectares (um mil e cinquenta hectares, vinte e seis ares e cinquenta e nove centiares), denominada COTHEMA II, com benfeitorias porventura existentes, localizada na Fazenda Engenho, município de Campo Alegre de Goiás, com as divisas e confrontações constantes na matrícula."

Conforme laudo de avaliação o imóvel conta com aproximadamente 900,00,00 hectares de terras preparadas para lavouras e 157,26,59 de terras plantadas de eucalipto e pastagens.

VALOR DA AVALIAÇÃO:

TOTAL DA ÁREA: R\$ 40.717.977,00 (quarente milhões, setecentos e dezessete mil e novecentos e setenta e sete reais).

ÁREA PENHORADA (25%): R\$ 10.179.429,25 (dez milhões, cento e setenta e nove mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e vinte e cinco centavos).

**No caso de determinação judicial, os bens poderão ser reavaliados ou sua avaliação atualizada pelo índice de correção monetária da Corregedoria de Justiça de Minas Gerais, até a data do leilão, podendo sofrer alteração em seus valores, os quais serão informados pelo Leiloeiro Oficial no ato do leilão.*

VALOR DO DÉBITO: R\$ 581.654,54 (quinhentos e oitenta e um mil seiscentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e quatro centavos) até o dia 31/03/2022.

DEPOSITÁRIO DO BEM: JOSÉ DONIZETE THEODORO MARQUES, CPF: 033.543.608-01. O(s) Executado(s) deverá permitir acesso para o leiloeiro ao bem penhorado, para que possa capturar imagens e coletar informações necessárias à realização do leilão.

ÔNUS: R-3-M-3264: Escritura Pública de Confissão de Dívida com Constituição de Garantia Hipotecária, lavrada no Livro 247, páginas 127 a 134, em 05.10.2001, Cartório do Tabelionato de Notas e Protestos de Letras e Títulos de Orlandia/SP. Credora: COOPERATIVA DOS AGRICULTORES DA REGIÃO DE ORLÂNDIA - CAROL, com sede na cidade de Orlandia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.311.361/0001-15, na Av. Oito 600, Sala 01, Centro, CEP: 14.620-000;

R-5-M-3264: Escritura Pública de Aditivo de uma Escritura Pública de Confissão de Dívida com Constituição de Garantia Hipotecária, lavrada no Livro 267, página 359, em 10.09.04, Cartório do Tabelionato de Notas e Protestos de Letras e Títulos de Orlandia/SP. Credora: COOPERATIVA DOS AGRICULTORES DA REGIÃO DE ORLÂNDIA - CAROL, com sede na cidade de Orlandia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.311.361/0001-15, na Av. Oito 600, Sala 01, Centro, CEP: 14.620-000;

R-6-M-3264: Escritura Pública de Confissão de Dívida com Constituição de Garantia Hipotecária, lavrada no Livro 267, página 359, em 10.09.04, Cartório do Tabelionato de Notas e Protestos de Letras e Títulos de Orlandia/SP. Credora: COOPERATIVA DOS AGRICULTORES DA REGIÃO DE ORLÂNDIA - CAROL, com sede na cidade de Orlandia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.311.361/0001-15, na Av. Oito 600, Sala 01, Centro, CEP: 14.620-000;

AV-8-M3264: Cautelar de Arresto - Cumprimento de Liminar do M.M Juiz de Direito da Comarca de Ipameri - Goiás, autos nº 395/05;

R-11-M-3264: Mandado de Penhora. Nos termos do Mandado de Registro de Penhora e Nomeação de Depositário, datado de 15.02.13 - Autos nº 340 -

Protocolo nº 350616-37.2009.8.09.0074 (200903506160), Comarca de Ipameri/Go. Exequente: Fazenda Nacional.

R-12-M-3264: Registro de Penhora. Cumprimento ao Mandado expedido pelo MM Juiz de Direito da Vara Única do Foro de Morro Agudo-SP, autos do processo físico nº 0000045-23.1998.8.26.0374. Credor: Celso Carlos Rocheto e outros.

AV-14-M-3264: Averbação da existência da Ação de Execução, distribuída na data de 13/04/2005, Autos nº 0702.052.062.503 em trâmite na 10ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia/MG;

R-15-M3264: Registro de Penhora, extraído do processo nº 5330885-91.2019.8.09.0179, expedido pelo M.M Juiz de Direito da Comarca de Serranópolis/GO, nos termos do Auto de Penhora e Depósito datado de 26/05/2021, expedido pelo Oficial de Justiça, nos autos do processo nº 5330885-91.2019.8.09.0074, da Comarca de Ipameri/GO;

R-16-M-3264: Mandado de Penhora. Nos termos do Mandado de Registro de Penhora e Nomeação de Depositário, datado de 07.10.2021 - Autos nº 005407-32.2006.8.26.0404 - 1ª Vara do Foro de Orlândia. Exequentes: Cooperativa dos Agricultores da Região de Orlândia CAROL, CNPJ 53.311.361/0001-15, LABFARM INVESTIMENTOS LTDA, CNPJ 38.243.286/0001-09 e VALDETE VAZ TRONCHA, CPF 168.363.241-91.

R-17-M-3264: Termo de Penhora, extraído do Processo nº 2297208-84.2005.8.13.0702, expedido pela MMa. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia/MG.

AV-18-M-3264: Averbação da existência da Ação de Execução, distribuída na data de 14/03/2022, Autos nº 5330885-91.2019.8.09.0179 em trâmite na Vara Cível da Comarca de Serranópolis/GO;

Eventuais outros ônus, deverão ser consultados na matrícula do imóvel.

LEILOEIRO OFICIAL: LUIZ FERNANDO BORGES ROCHA, matrícula 1135 JUCEMG, telefone CEL. (34)99669-3432, e-mail: luizfernando@lfrleiloes.com.br sítio: www.lfrleiloes.com.br.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Havendo arrematação, a comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação.

FORMA DE PAGAMENTO: À VISTA: A arrematação far-se-á com depósito à vista, conforme art. 892 do CPC.

PARCELAMENTO: Conforme art. 895 do CPC, o valor ofertado poderá ser parcelado, devendo o arrematante apresentar proposta até o início do leilão, com o pagamento de no mínimo 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, sendo as prestações mensais e sucessivas. O valor de cada parcela será acrescido de correção pelos índices da Corregedoria Geral do TJMG e o próprio bem será gravado como garantia do pagamento integral. Em igualdade de valores, os lances à vista sempre terão preferência. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes da alienação judicial. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados ao preço da arrematação.

INTIMAÇÃO: fica(m) desde logo intimado(s) o(s) Executado(s) **JOSÉ DONIZETE THEODORO MARQUES**, e seus(s) cônjuge(s) se casado(s) for(em), diretamente e/ou na pessoa de seu representante legal, bem como os eventuais: coproprietários; proprietário de terreno e/ou titula de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos dos art. 889, Inciso I do Código de Processo Civil e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(s), poderá(ao) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios

contidos no §1º do art. 903 do CPC será de 10 (dez) dia após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, §2º do Código de Processo Civil). 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. DADO E PASSADO pela **Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia/MG.**