

EDITAL DE LEILÃO. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – 1ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DE EXECUÇÕES PENAIS DA COMARCA DE LAGOA DA PRATA/MG. **NÚMERO DO PROCESSO CNJ:** 0013299-65.2017.8.13.0372. **EXEQUENTE:** KAMBIO FACTORING LTDA - ME. **EXECUTADO:** GODORFREDO CREOSVANDO VIEIRA e outro. O leilão ocorrerá na modalidade exclusivamente eletrônica, podendo ser transmitido ao vivo, e será realizado no site do leiloeiro: www.marcoantoniroleiloeiro.com.br, onde foi publicado o presente Edital (art. 887 §2º do CPC); Demais informações estão disponíveis no referido site ou pelos telefones (31) 3024-4451 e (31) 98977-8881.

DATA DO LEILÃO: 27/08/2025 a partir das 10h00min. Na hipótese de ser infrutífera a alienação, será realizado o 2º leilão no dia 10/09/2025 no mesmo horário.

LANCE MÍNIMO: No 1º leilão, serão aceitos lances a partir do valor de avaliação do bem. Havendo 2º leilão, o bem poderá ser vendido pela melhor oferta, desde que não inferior ao determinado pelo juiz, qual seja, **60% do valor de avaliação**.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

1) Um terreno rural, sem benfeitorias, com área de 11,82,48ha de terras de várzea, situado na Fazenda “Cachoeira dos Camargos” e “Arrozal”, Pedra do Indaiá/MG, com limites e confrontações de acordo com a matrícula. Inscrição CAR MG-3148905-2E6D.377D.EA0A.4A95.AFD7.29F2.AC02.BE61, avaliado em R\$ 590.000,00.

ÔNUS: Indisponibilidade Proc. 0010035-87.2016.5.03.0086 (Arquivado em 09/02/2023) – 1ª Vara do Trabalho de Alfenas/MG (AV-3); Indisponibilidade Proc. 0010522-57.2016.5.03.0086 (Arquivado em 28/01/2025) – 1ª Vara do Trabalho de Alfenas/MG (AV-4); Indisponibilidade Proc. 0011790-60.2016.5.03.0050 (Arquivado em 02/06/2023) – Vara do Trabalho de Bom Despacho/MG (AV-6); Indisponibilidade Proc. 0002572-76.2014.5.03.0050 (Arquivado em 26/01/2023) – Vara do Trabalho de Bom Despacho/MG (AV-8); Indisponibilidade Proc. 0011342-34.2015.5.03.0079 (Arquivado em 18/07/2022) – 1ª Vara do Trabalho de Varginha/MG (AV-10); Indisponibilidade Proc. 0010215-11.2017.5.03.0073 (Arquivado em 27/07/2023) – 1ª Vara do Trabalho de Poços de Caldas/MG (AV-13); Indisponibilidade Proc. 0010782-55.2016.5.03.0080 (Arquivado em 25/06/2024) – Vara do Trabalho de Patrocínio/MG (AV-18); Indisponibilidade Proc. 0010783-40.2016.5.03.0080 (Arquivado em 03/10/2024) – Vara do Trabalho de Patrocínio/MG (AV-19); Penhora destes autos (R-20).

MATRÍCULA: 19.334 no Cartório do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Antônio do Monte/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 17/07/2025.** **OBSERVAÇÃO:** O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após essa data.

2) Um terreno rural, com a área de 92,82,70 ha de terras, sendo: 04,26,28 ha de várzea, 00,90,07 ha de cultura de 1ª, 16,28,71 ha de cultura de 2ª, 16,77,64 ha de cultura de 3ª, 03,25,00 ha de cultura de 4ª, 05,10,00 ha de cerrado e 46,25,00 ha de campo, situado na Fazenda “Cachoeira dos Camargos” e “Arrozal”, Santo Antônio do Monte/MG, com limites e confrontações de acordo com a matrícula.

Inscrição CAR MG-3148905-2E6D.377D.EA0A.4A95.AFD7.29F2.AC02.BE61, avaliado em R\$ 3.712.800,00.

ÔNUS: Hipoteca em favor da Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Santo Antônio do Monte LTDA – SICOOB CREDIMONTE (R-3); Indisponibilidade Proc. 0010035-87.2016.5.03.0086 (Arquivado em 09/02/2023) – 1ª Vara do Trabalho de Alfenas/MG (AV-4); Indisponibilidade Proc. 0010522-57.2016.5.03.0086 (Arquivado em 28/01/2025) – 1ª Vara do Trabalho de Alfenas/MG (AV-5); Ação de Execução e Penhora destes autos (AV-6 e R-23); Indisponibilidade Proc. 0011790-60.2016.5.03.0050 (Arquivado em 02/06/2023) – Vara do Trabalho de Bom Despacho/MG (AV-8); Indisponibilidade Proc. 0002572-76.2014.5.03.0050 (Arquivado em 26/01/2023) – Vara do Trabalho de Bom Despacho/MG (AV-10); Indisponibilidade Proc. 0011342-34.2015.5.03.0079 (Arquivado em 18/07/2022) – 1ª Vara do Trabalho de Varginha/MG (AV-12); Indisponibilidade Proc. 0010215-11.2017.5.03.0073 (Arquivado em 27/07/2023) – 1ª Vara do Trabalho de Poços de Caldas/MG (AV-15); Penhora Proc. 0012972-69.2018.8.13.0604 (Arquivado em 27/02/2023) – Vara Única da Comarca de Santo Antônio do Monte/MG (R-19); Indisponibilidade Proc. 0010782-55.2016.5.03.0080 (Arquivado em 25/06/2024) – Vara do Trabalho de Patrocínio/MG (AV-21); Indisponibilidade Proc. 0010783-40.2016.5.03.0080 (Arquivado em 03/10/2024) – Vara do Trabalho de Patrocínio/MG (AV-22).

MATRÍCULA: 19.580 no Cartório do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Comarca de Santo Antônio do Monte/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 17/07/2025. OBSERVAÇÃO:** O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após essa data.

AVALIAÇÃO TOTAL DOS BENS: R\$ 4.302.800,00 (quatro milhões e trezentos e dois mil reais e oitocentos reais)

FORMA DE PAGAMENTO: O leilão será aberto para pagamento à vista e parcelado. Caso no decorrer do leilão seja recebida oferta para pagamento à vista, esta prevalecerá (art. 895, § 7º, do CPC) e o sistema automaticamente não receberá mais oferta parcelada.

a) Na hipótese de oferta parcelada a entrada deverá ser obrigatoriamente de no mínimo 25%, e o restante em até no máximo 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data de arrematação e corrigidas pelo INPC.

b) O lance à vista não poderá ser convertido em proposta de parcelamento. Caso o arrematante o faça por sua conta e risco no ato do pagamento, perderá em favor do Leiloeiro o valor pago a título de comissão se a arrematação não for homologada ou posteriormente anulada/invalidada;

c) Na arrematação à vista, o valor integral deverá ser pago **impreterivelmente nas 24 (vinte e quatro) horas subsequentes ao leilão**, mediante guia judicial que será encaminhada ao arrematante, por meio do e-mail indicado no ato do cadastro e o comprovante deverá ser encaminhado ao Leiloeiro no e-mail juridico@marcoantoniroleiloeiro.com.br, **na mesma data, até às 18h00min, sob pena das responsabilizações cíveis e criminais cabíveis**;

d) Na arrematação parcelada, o valor da entrada deverá ser pago **impreterivelmente nas 24 (vinte e quatro) horas subsequentes ao leilão**, mediante guia judicial que será encaminhada ao arrematante, por meio do e-mail indicado no ato do cadastro e o comprovante deverá ser encaminhado ao Leiloeiro no e-mail juridico@marcoantoniroleiloeiro.com.br, **na mesma data, até às 18h00min, sob pena das responsabilizações cíveis e criminais cabíveis**;

e) Na hipótese arrematação parcelada, caberá ao arrematante a atualização do valor e emissão das guias de depósito judicial referente às parcelas, assim como a comprovação mensal da quitação nos autos;

f) No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (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, podendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, §5º do CPC).

g) A venda na modalidade parcelada será garantida por hipoteca judicial gravada sobre o próprio imóvel até a quitação;

h) Ficará a cargo do arrematante, quando intimado pelo(a) Magistrado(a) a fazê-lo, o pagamento das custas para expedição da Carta de Arrematação e Mandado de Imissão na Posse.

i) A oferta de lances no portal via rede mundial de computadores implica na concessão de autorização expressa do ofertante vencedor ao Leiloeiro para que assina o Auto de Arrematação em seu nome nos termos do art. 25 da Portaria Conjunta Nº 772/PR/2018 TJMG.

CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO: Por ordem do M.M juízo, o presente leilão será regido pelo Decreto Lei 21.981/32; Resolução 236/2016 CNJ; CPC; Portaria Conjunta Nº 772/PR/2018 TJMG; CTN; e Código Penal nas seguintes condições:

1ª) O leilão será realizado pelo Leiloeiro Marco Antônio Barbosa de Oliveira Júnior, matrícula JUCEMG 565, nas datas e horário acima, podendo ser prorrogado por 00h30min. O Leiloeiro fica autorizado a alternar a sequência de lotes caso julgue necessário.

2ª) O Tribunal do Estado de Minas Gerais reserva-se o direito de incluir ou excluir bens do leilão.

3ª) Para participar do Leilão Eletrônico o interessado deverá acessar a plataforma do Leiloeiro (www.marcoantoniroleiloeiro.com.br), no canto superior direito e clicar no botão “Cadastro”, e seguir os próximos passos.

4ª) Para os cadastros de Pessoas Físicas será necessário, além da informação dos dados pessoais, anexar ao sistema os seguintes documentos: RG (com data de emissão inferior a dez anos), CNH/CPF e comprovante de endereço atualizado (até 03 meses).

5ª) Para os cadastros de Pessoas Jurídicas será necessário, além da informação dos dados empresariais, anexar ao sistema os seguintes documentos: contrato social, cartão do CNPJ expedido pela Receita

Federal atualizado, comprovante de endereço da empresa (até 03 meses), RG (com data de emissão inferior a dez anos) e CPF do representante legal.

6ª) Poderá o Leiloeiro requerer a apresentação de documentos complementares para a elucidação de questões a depender do caso concreto, caso julgue necessário.

7ª) A arrematação em nome de terceiros somente será permitida mediante apresentação de procuração específica para o ato, conjuntamente com os documentos discriminados nos itens 4º e 5º se pessoa física ou jurídica, respectivamente.

8ª) Uma vez aprovado o cadastro na plataforma do Leiloeiro, o usuário é responsável pela sua administração e por todas as ofertas registradas em seu *login*, estando ciente de que os lances ofertados não poderão ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, haja vista serem irrevogáveis e irretratáveis.

9ª) A oferta de lances implica no aceite do ofertante ao presente edital, não podendo alegar seu desconhecimento posteriormente.

10ª) O Leiloeiro não se responsabilizará por quaisquer ocorrências oriundas de falhas e/ou impossibilidades técnicas do dispositivo ou conexão de internet do interessado, sendo de sua inteira atribuição a checagem do funcionamento anteriormente ao leilão, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

11ª) Compete ao interessado na arrematação a verificação do estado de conservação dos bens anteriormente à oferta de lances, não podendo alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização.

12ª) As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e refletem a descrição fornecida a este Leiloeiro. Caso as benfeitorias informadas no auto de avaliação não estejam averbadas na matrícula do imóvel, caberá ao arrematante sua regularização.

13ª) Caberá, ao interessado, verificar a existência de débitos tributários, bem como aqueles relativos às taxas/despesas condominiais e/ou quaisquer outros eventuais débitos que recaiam sobre o bem objeto da hasta pública.

14ª) No que se refere aos DÉBITOS TRIBUTÁRIOS, acaso o Exmo(a). Magistrado(a) não disponha de modo diverso, caberá, ao arrematante, requerer a aplicação da norma prevista no art. 130, §único do Código Tributário Nacional, exceto em caso de adjudicação.

15ª) Quanto aos débitos de NATUREZA CONDOMINIAL e demais DÉBITOS NÃO TRIBUTÁRIOS, caberá, ao arrematante, arcar com a sua integralidade, incluindo valores vencidos em data anterior e posterior à da arrematação, facultado, ao interessado, requerer, em juízo, a aplicação do art. 908, §1º do CPC.

16ª) Deverá o fiel depositário e/ou o(a) Executado(a) do bem, permitir a visitação com horário pré-agendado, mediante pedido do interessado nos autos.

17ª) Encerrado o pregão do leilão, os bens que não receberem lances ficarão disponíveis para recebimento de ofertas até as 17h00min, podendo ser prorrogado enquanto houver disputa.

18ª) No caso de inadimplemento da arrematação, seja na modalidade à vista ou parcelada, o Leiloeiro fica autorizado a aproveitar o lance do licitante que mantiver a proposta.

19ª) Conforme decisão proferida pela MMª Juíza de Direito (id 10457847032): “Se após o início dos trabalhos do leiloeiro houver satisfação da dívida, ou acordo para pagamento, o devedor arcará com honorários do leiloeiro, em 1% sobre o valor de lance mínimo aceito (60% da avaliação)”.

20ª) No caso de Adjudicação, a remuneração do leiloeiro (5% sob o valor de avaliação) deverá ser paga, no ato, pelo adjudicante, sendo o valor imediatamente depositado por ele antes da assinatura da respectiva carta.

21ª) A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

22ª) Nos termos do art. 810, §3º do Provimento Conjunto TJMG/CGJ nº 93/2020: “*Os demais gravames judiciais e as averbações premonitórias constantes da matrícula do imóvel não impedem o registro da carta de arrematação ou adjudicação, mesmo quando originários de processos distintos do que deu origem à arrematação ou adjudicação, devendo o interessado formular pedido de cancelamento diretamente à autoridade que determinou o gravame ou à que expediu a Carta de Arrematação ou Adjudicação*”.

23ª) O Leiloeiro não é responsável por qualquer eventual morosidade na expedição da Carta/Auto de Arrematação e determinação de retirada de eventuais ônus, visto que é de competência exclusiva do Poder Judiciário tais atribuições, cabendo ao arrematante diligenciar para que sejam efetivadas.

24ª) Por ordem do juízo e por força de lei, caso o devedor não seja encontrado pelo Sr. Oficial de Justiça, fica pelo presente edital intimado do leilão e dos ônus que lhe serão impostos, referidos nas cláusulas 19ª e 20ª.

25ª) Ficam intimados do leilão (1ª e 2ª data, se houver), as partes e seus cônjuges se casados forem, os coproprietários, credores hipotecários ou fiduciários, especialmente a Cooperativa **de Crédito de Livre Admissão de Santo Antônio do Monte LTDA – SICOOB CREDIMONTE – CNPJ 41.707.258/0001-00**, e credores com penhoras averbadas, inclusive os que estiverem em local incerto e não sabido.

26ª) A Nota de Arrematação será expedida pelo Leiloeiro após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

27ª) Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidade previstas em lei, serão aceitas desistências dos arrematantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas e condições deste Edital para eximirem-

se das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do artigo 358 do Código Penal Brasileiro, onde está previsto que: *“Todo aquele que impedir, afastar ou tentar afastar concorrentes ou licitantes por meios ilícitos, violência ou oferecimento de vantagens, e, ainda, perturbar, fraudar ou tentar fraudar, a venda em hasta pública ou arrematação judicial, estará incurso nas penas que variam de dois meses a dois anos de detenção e/ou multa”*. Por ordem deste Juízo, foi expedido o presente Edital em **17/07/2025**.