



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
<b>COOPERATIVA AGRARIA DE MACHADO LIMITADA (EXEQUENTE)</b>	
	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)
<b>FRANCISCO FERRAZ PEREIRA (EXECUTADO(A))</b>	
	<b>CESAR FERNANDES (ADVOGADO)</b>
<b>ARLENE SILVEIRA PEREIRA (EXECUTADO(A))</b>	

Outros participantes	
<b>MARCO ANTONIO BARBOSA OLIVEIRA JUNIOR (LEILOEIRO(A))</b>	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10599728139	16/12/2025 15:53	<a href="#">Edital - Imovel - Parcelamento - 25.02 e 11.03.2026</a>	Edital

**EDITAL DE LEILÃO.** TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – 1<sup>a</sup> VARA CÍVEL, CRIMINAL E DA JUVENTUDE DA COMARCA DE MACHADO/MG. NÚMERO DO PROCESSO CNJ: 0057791-54.2018.8.13.0390. EXEQUENTE: COOPERATIVA AGRARIA DE MACHADO LIMITADA. EXECUTADO: FRANCISCO FERRAZ PEREIRA E OUTRO leilão ocorrerá na modalidade exclusivamente eletrônica, podendo ser transmitido ao vivo, e será realizado no site do leiloeiro: [www.marcoantonioleiloeiro.com.br](http://www.marcoantonioleiloeiro.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:** 1º LEILÃO: início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia 25/02/2026 a partir das 10:00 horas. Se não for arrematado no período do 1<sup>a</sup> leilão, imediatamente inicia-se o período do 2<sup>a</sup> leilão. 2º LEILÃO: no dia 11/03/2026 a partir das 10:00 horas inicia o fechamento do 2º leilão.

**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, **50% do valor de avaliação**.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Área de 4,84,00 hectares, correspondente a 6,915% da área total do imóvel de 70,00 hectares, situada no lugar denominado “Fazenda Santa Júlia”, Jesuânia/MG. **AVALIAÇÃO:** R\$ 769.727,13 (setecentos e sessenta e nove mil, setecentos e vinte e sete reais e treze centavos)

**ÔNUS:** Hipoteca em favor de Banco Bamerindus do Brasil S/A (Banco Sistema S.A) (R-4, R-5 e AV-6); Mandado de Penhora em Ação de Execução movida por Banco do Estado de Minas Gerais contra Pedro Augusto Feraz Junqueira e outros (AV-7); Penhora Proc. 0020013-07.2007.8.13.0141 (Arquivado em 02/08/2022) – Vara Única da Comarca de Carmo de Minas/MG (R-8 e R-10); Ajuizamento de Execução, Penhora e Nomeação de Depositário Proc. 0030144-82.2002.8.13.0378 – Vara Única da Comarca de Lambari/MG (R-9, R-11 e AV-13); Penhora Proc. 0038807-42.2008.8.13.0141 (Arquivado em 22/05/2023) – Vara Única da Comarca de Carmo de Minas/MG (R-12); Ajuizamento de Execução e Penhora Proc. 0057783-77.2018.8.13.0390 – 2<sup>a</sup> Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Machado/MG (AV-14 e R-25); Penhora Proc. 0002438-62.2011.8.13.0620 (Carta Precatória nº 0027255-09.2012.8.13.0378) – 2<sup>a</sup> Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de São Gonçalo do Sapucaí/MG (R-15); Averbação para constar que os bens dados em penhor cedular de 1º grau em favor de Cooperativa Agroindustrial de Varginha LTDA conforme Registros 7515, 7565, 7567, 7657 todos do Livro 3AJ estão localizados no imóvel constante desta matrícula (AV-16, AV-19, AV-20 e AV-24); Ajuizamento de Execução e Penhora destes autos (AV-17 e R-23); Penhora Proc. 5009122-86.2023.8.13.0525 – 3<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre/MG (R-21); Averbação para constar que parte dos bens dados em alienação fiduciária em favor de Grão de Ouro Agronegócios S.A conforme Registro 7583, Livro 3AJ estão localizados no imóvel constante desta matrícula (AV-22); Penhora Proc. 0027859-84.2019.8.13.0390 – 2<sup>a</sup> Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Machado/MG (R-26); Penhora Proc. 5015542-10.2023.8.13.0525 – 3<sup>a</sup> Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre/MG (R-27).



**MATRÍCULA:** 7.505 no Cartório de Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Lambari/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 10/12/2025. OBSERVAÇÃO:** O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após essa data.

**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@marcoantonioleiloeiro.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@marcoantonioleiloeiro.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.

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** Pelos serviços prestados, caberá ao Leiloeiro o recebimento de comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, **a ser paga pelo arrematante.**

**a)** A comissão do Leiloeiro deverá ser depositada na sua integralidade, independentemente da modalidade de arrematação (à vista ou parcelada) em conta bancária que será informada ao arrematante por meio do e-mail indicado no cadastro, **impreterivelmente até o dia subsequente à realização do leilão**, e o comprovante deverá ser enviado ao Leiloeiro no e-mail juridico@marcoantonioleiloeiro.com.br, na mesma data, até às 18h00min;

**b)** Ainda, no caso de inadimplemento ou desistência da arrematação, por qualquer motivo, exceto os previstos em lei, o arrematante não terá direito à devolução da comissão do Leiloeiro. Na hipótese de não pagamento da comissão, mesmo que aproveitado o lance subsequente, o Leiloeiro poderá promover a execução do valor devido nos próprios autos, ou ainda, levar o título (auto de arrematação) a protesto perante o Cartório competente.

**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:

**1<sup>a</sup>)** 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.

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

**3<sup>a</sup>)** Para participar do Leilão Eletrônico o interessado deverá acessar a plataforma do Leiloeiro ([www.marcoantonioleiloeiro.com.br](http://www.marcoantonioleiloeiro.com.br)), no canto superior direito e clicar no botão “Cadastro”, e seguir os próximos passos.

**4<sup>a</sup>)** 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).

**5<sup>a</sup>)** 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.

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



Número do documento: 25121615532728200010595883408

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121615532728200010595883408>

Assinado eletronicamente por: MARCO ANTONIO BARBOSA OLIVEIRA JUNIOR - 16/12/2025 15:53:27

Num. 10599728139 - Pág. 3

**7<sup>a</sup>)** 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.

**8<sup>a</sup>)** 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.

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

**10<sup>a</sup>)** 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.

**11<sup>a</sup>)** 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.

**12<sup>a</sup>)** 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.

**13<sup>a</sup>)** 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.

**14<sup>a</sup>)** 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.

**15<sup>a</sup>)** 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.

**16<sup>a</sup>)** 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.

**17<sup>a</sup>)** 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.



**18<sup>a</sup>)** 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.

**19<sup>a</sup>)** Nos casos de remição da execução, acordo, cancelamento e suspensão, ocorridos após a publicação deste edital e antes da realização do leilão, será devido ao Leiloeiro, a título de resarcimento de custos e despesas operacionais, o valor correspondente a R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), nos termos do art. 7º, caput e § 7º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. O pagamento deverá ser realizado no prazo de 01 (um) dia útil, por meio de PIX, TED, DOC ou depósito bancário indicado pelo Leiloeiro.

**20<sup>a</sup>)** Nos casos de parcelamento, acordo e/ou remição da dívida, formulados após o início do leilão, e antes do encerramento do pregão, o Leiloeiro será remunerado com o montante correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem, a ser pago pelo Executado na data do parcelamento, acordo ou remição, nos termos do art. 7º, caput e § 7º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

**21<sup>a</sup>)** Nos casos de parcelamento, acordo e/ou remição da dívida, formulados após o recebimento de lance (alienação), o Leiloeiro será remunerado com o montante correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo Executado na data do parcelamento, acordo ou remição, nos termos do art. 7º, § 3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

**22<sup>a</sup>)** Nos casos de adjudicação requerida a partir da publicação deste edital, a remuneração do Leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor de avaliação do bem, deverá ser paga pelo adjudicante no ato, mediante depósito imediato e prévio à assinatura da respectiva carta de adjudicação, nos termos do art. 7º, caput, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

**23<sup>a</sup>)** A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

**24<sup>a</sup>)** 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*”.

**25<sup>a</sup>)** 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.

**26<sup>a</sup>)** Por ordem do juízo e por força de lei, caso os devedores FRANCISCO FERRAZ PEREIRA e ARLENE SILVEIRA PEREIRA não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça e/ou pelos Correios, ficam pelo presente edital intimados do leilão e dos ônus que lhes serão impostos, referidos nas cláusulas 19<sup>a</sup> a 21<sup>a</sup>.

**27<sup>a</sup>)** Ficam intimados do leilão (1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> data, se houver), as partes e seus cônjuges se casados forem, os coproprietários, credores hipotecários ou fiduciários, especialmente o BANCO BAMERINDUS DO



BRASIL S/A (BANCO SISTEMA S.A) e credores com penhoras averbadas, inclusive os que estiverem em local incerto e não sabido.

**28<sup>a</sup>)** A Nota de Arrematação será expedida pelo Leiloeiro após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

**29<sup>a</sup>)** 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 eximir-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 inciso 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 **16/12/2025**.



Número do documento: 25121615532728200010595883408

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121615532728200010595883408>

Assinado eletronicamente por: MARCO ANTONIO BARBOSA OLIVEIRA JUNIOR - 16/12/2025 15:53:27

Num. 10599728139 - Pág. 6