

EDITAL DE LEILÃO DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE UBERABA/MG

PROCESSO Nº: 0070165-18.2013.8.13.0701

EXEQUENTE: SIPCAM NICHINO BRASIL S.A.

EXECUTADOS: TVS-AGRO EMPREENDIMENTO AGRÍCOLA LTDA., TARCÍSIO VIANEY SANTOS E REJANE OLIVEIRA DO NASCIMENTO SANTOS.

LEILÃO NO MODO ELETRÔNICO

A Leiloeira Pública Oficial PÂMELA DE SOUZA ALVES, inscrita na JUCEMG sob o nº 1165, devidamente nomeada pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG, faz saber aos interessados e, especialmente, aos executados, coproprietários, cônjuges, credores e demais pessoas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, que promoverá a alienação judicial do bem penhorado nos autos em epígrafe, na modalidade exclusivamente eletrônica, por meio da plataforma www.pamelaleiloeira.com.br, observadas as condições constantes neste edital e na legislação aplicável.

1º LEILÃO: início a partir da inserção do presente Edital no site oficial da Leiloeira, com encerramento no dia 24/08/2026, às 10h40min.

2º LEILÃO: no dia 24/08/2026, às 11h00min, inicia-se o encerramento do segundo leilão.

LANCE MÍNIMO: No 1º leilão será aceito o maior lance, com valor igual ao da avaliação do bem. No 2º leilão serão aceitos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme decisão judicial.

Se não houver expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. O leilão será realizado nas datas acima mencionadas.

Não havendo arrematantes, ficam desde já designados novos leilões para as seguintes datas:

1º leilão: 24/09/2026, às 10h40min, e 2º leilão: 24/09/2026, às 11h00min;
1º leilão: 26/10/2026, às 10h40min, e 2º leilão: 26/10/2026, às 11h00min;
1º leilão: 24/11/2026, às 10h40min, e 2º leilão: 24/11/2026, às 11h00min;
1º leilão: 10/12/2026, às 10h40min, e 2º leilão: 24/12/2026, às 11h00min;
1º leilão: 25/01/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 25/01/2027, às 11h00min;
1º leilão: 24/02/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 24/02/2027, às 11h00min;
1º leilão: 24/03/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 24/03/2027, às 11h00min;
1º leilão: 26/04/2027, às 10h40min, e 2º leilão: 26/04/2027, às 11h00min.

Todos os leilões serão realizados exclusivamente por meio da plataforma eletrônica www.pamelaleiloeira.com.br.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

LOTE 1: **LOTE 1:** Lote nº **12-C** da Quadra **03**, com frente para a **Rua Rio Formoso**, onde mede **34,16 metros**, mais **4,24 metros em chanfro**; pelo lado direito mede **25,00 metros**, confrontando com o **Lote 12-B**; pelo lado esquerdo mede **22,00 metros**, confrontando com a **Rua Rio do Meio**; pelos fundos mede **34,16 metros**, confrontando com o **Lote 11**, perfazendo a área total de **924,50 m²**,

situado no **Loteamento Setor Comercial Sul Arnaldo Horácio Ferreira – 1ª Etapa**, no Município de **Luís Eduardo Magalhães/BA**, constituído por **terreno sem edificações (terreno baldio)**, atendido por iluminação pública e pavimentação, matriculado sob o nº **14.423** no Cartório de Registro de Imóveis de Luís Eduardo Magalhães/BA, com todas as averbações e ônus constantes da respectiva matrícula.

AVALIAÇÃO: R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais).

LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais).

LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO (50% da avaliação): R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais).

DEPOSITÁRIO: TVS-AGRO EMPREENDIMENTO AGRÍCOLA LTDA., TARCÍSIO VIANEY SANTOS e REJANE OLIVEIRA DO NASCIMENTO SANTOS, na qualidade de executados e depositários do bem.

VISITAÇÃO: O imóvel poderá ser visitado no próprio local onde se encontra, situado no Lote nº 12-C, Quadra 03, Loteamento Setor Comercial Sul Arnaldo Horácio Ferreira – 1ª Etapa, Município de Luís Eduardo Magalhães/BA,

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Será considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o lance mínimo fixado neste edital, independentemente da modalidade de pagamento escolhida pelo arrematante.

a) PAGAMENTO À VISTA: O pagamento da arrematação poderá ser efetuado: (i) integralmente, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, mediante depósito judicial; ou (ii) no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, hipótese em que o arrematante deverá recolher, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, a título de caução, o equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, mediante depósito judicial, devendo o saldo remanescente correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) ser integralmente quitado até o término do prazo de 15 (quinze) dias úteis, também mediante depósito judicial.

Na hipótese de opção pelo pagamento no prazo de 15 (quinze) dias úteis, o não recolhimento do saldo remanescente implicará a perda integral da caução em favor do exequente, nos termos do art. 897 do Código de Processo Civil.

b) PAGAMENTO PARCELADO: Nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil, o licitante poderá apresentar proposta para pagamento parcelado, devendo efetuar, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas da arrematação, o depósito judicial correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, quitando o saldo remanescente em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, com vencimento da primeira parcela 30 (trinta) dias após a data da arrematação e das demais em igual periodicidade.

Independentemente da modalidade de pagamento escolhida, o arrematante deverá encaminhar à Leiloeira Oficial o comprovante do depósito judicial, no mesmo prazo previsto para o pagamento, por meio do e-mail pamelaalvesleiloeira@gmail.com.

As parcelas serão atualizadas monetariamente, desde a data da arrematação, pela Tabela de Atualização Monetária da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, devendo o pagamento ser realizado mediante guia de depósito judicial vinculada aos presentes autos.

É de exclusiva responsabilidade do arrematante a emissão das respectivas guias de depósito judicial no portal do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, bem como o cálculo da atualização monetária de cada parcela e a juntada dos respectivos comprovantes de pagamento aos autos.

Caso o vencimento de qualquer parcela recaia em sábado, domingo ou feriado, considerar-se-á automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente.

Tratando-se de arrematação de bem imóvel mediante pagamento parcelado, a arrematação será garantida por hipoteca judicial incidente sobre o próprio imóvel, nos termos do art. 895, § 1º, do Código de Processo Civil.

Na hipótese de inadimplemento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela vencida com as parcelas vincendas, conforme disposto no art. 895, § 4º, do Código de Processo Civil.

Ocorrendo inadimplemento, poderá o exequente optar entre requerer a resolução da arrematação ou promover a execução do saldo devedor. Optando pela execução, considerar-se-ão antecipadamente vencidas todas as parcelas vincendas, incidindo, além da multa legal, custas processuais, honorários advocatícios e demais encargos previstos na legislação vigente, sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.

LANCES PELA INTERNET: Os interessados em participar do leilão eletrônico poderão ofertar lances exclusivamente por meio da plataforma eletrônica www.pamelaleiloeira.com.br, devendo, previamente, realizar o cadastro no referido sítio eletrônico e observar integralmente as condições de uso, regras de participação, habilitação e funcionamento do sistema.

O cadastramento, a habilitação e a oferta de lances importam na plena aceitação de todas as condições estabelecidas neste edital, bem como das normas constantes da plataforma eletrônica, não podendo o interessado, posteriormente, alegar desconhecimento de quaisquer de suas disposições.

Os lances ofertados pela internet terão a mesma validade e eficácia dos lances presenciais, produzindo todos os efeitos legais, observadas as condições previstas neste edital e na legislação aplicável.

TAXA DE LEILÃO: Em caso de arrematação, será devida ao Leiloeiro Oficial comissão correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, de responsabilidade do arrematante, ainda que o próprio credor seja o adquirente. Na hipótese de apresentação de proposta para aquisição parcelada, será igualmente devida comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta, a ser suportada pelo proponente.

Será ainda devida ao Leiloeiro Oficial remuneração correspondente a 2% (dois por cento) do valor da avaliação do bem, de responsabilidade do exequente, na hipótese de extinção do processo por adjudicação tardia, remição, acordo ou transação celebrada entre as partes, conforme determinado na decisão judicial.

INFORMAÇÕES: Quaisquer esclarecimentos poderão ser obtidos com a Leiloeira Oficial pelo e-mail pamelaalvesleiloeira@gmail.com, por meio do site www.pamelaleiloeira.com.br, ou pelo telefone/WhatsApp (32) 99834-5630.

ÔNUS: Conforme consta da Matrícula nº 14.423 do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas da Comarca de Luís Eduardo Magalhães/BA, sobre o imóvel incidem os seguintes gravames:

a) R-4-14.423 – Registro de PENHORA decorrente dos presentes autos da Execução de Título Extrajudicial nº 0070165-18.2013.8.13.0701, em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG, tendo como exequente SIPCAM NICHINO BRASIL S.A.

b) AV-4-14.423 – Averbação de INDISPONIBILIDADE de bens em nome de Tarcísio Vianey Santos, oriunda do Processo nº 0004541-76.2012.4.01.3303, em trâmite perante a Vara Federal competente, lançada por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB.

Os gravames acima encontram-se devidamente registrados na matrícula do imóvel, competindo ao interessado verificar previamente, junto ao Cartório de Registro de Imóveis e aos órgãos competentes, a existência de outros ônus, ações, gravames, restrições administrativas, fiscais, ambientais ou judiciais eventualmente incidentes sobre o bem.

DÍVIDAS: O arrematante assumirá a responsabilidade pelos débitos e obrigações que incidam sobre o bem arrematado, ressalvados aqueles que, por expressa disposição legal, sub-roguem-se no preço da arrematação.

Os débitos de natureza tributária observarão o disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, sub-rogando-se no preço da arrematação, quando cabível.

Os débitos condominiais, por possuírem natureza propter rem, sub-rogam-se igualmente no preço da arrematação, na forma da legislação e da jurisprudência aplicáveis.

Na hipótese de adjudicação, competirá ao adjudicante assumir integralmente os débitos e obrigações incidentes sobre o imóvel, salvo disposição judicial em sentido diverso.

Caberá exclusivamente aos interessados verificar, antes da realização do leilão, a existência de débitos tributários, fiscais, condominiais, ambientais, administrativos, taxas, contribuições, ações reais ou pessoais reipersecutórias, bem como quaisquer outros ônus, gravames, averbações ou restrições incidentes sobre o imóvel, inclusive mediante consulta à matrícula atualizada perante o Cartório de Registro de Imóveis competente e aos órgãos públicos responsáveis, não podendo alegar desconhecimento após a arrematação.

CONDIÇÕES GERAIS: Aperfeiçoada a arrematação, será lavrada a respectiva Ata de Arrematação e expedida, conforme o caso, a Carta de Arrematação, Ordem de Entrega ou Mandado de Imissão na Posse.

Os bens serão alienados no estado de conservação, uso e ocupação em que se encontram, sem qualquer garantia, constituindo ônus exclusivo do interessado verificar previamente suas características, estado físico, documentação, localização, destinação, eventuais restrições, ocupação e demais condições antes da realização do leilão, não sendo aceitas reclamações posteriores.

A venda dos bens imóveis será realizada ad corpus, sendo meramente enunciativas as referências a áreas, dimensões, confrontações e demais características constantes deste edital ou da matrícula.

Na hipótese de arrematação ou adjudicação de bem móvel, todas as despesas relativas à retirada, carregamento, transporte, desmontagem, guarda, seguro, regularização e transferência correrão exclusivamente por conta do arrematante.

Na hipótese de arrematação ou adjudicação de bem imóvel, competirá exclusivamente ao arrematante promover, às suas expensas, eventual desocupação do imóvel, regularização documental, averbações, registros, retificações, georreferenciamento, desmembramentos, remembramentos, licenciamentos e quaisquer outras providências administrativas ou judiciais eventualmente necessárias.

Todas as despesas decorrentes da arrematação, inclusive custas para expedição da Carta de Arrematação, registro imobiliário, ITBI, emolumentos cartorários, tributos incidentes sobre a transmissão da propriedade, taxas, impostos, contribuições e demais encargos relacionados à transferência do bem serão suportados exclusivamente pelo arrematante.

Em caso de desistência injustificada da arrematação, o arrematante ficará sujeito ao pagamento de multa correspondente a 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, além da comissão devida ao Leiloeiro Oficial, sem prejuízo das demais penalidades previstas na legislação vigente, facultando-se ao Leiloeiro realizar a venda ao licitante subsequente, observada a ordem de classificação dos lances.

A Leiloeira Oficial fica dispensada da leitura integral deste edital durante a realização do leilão, presumindo-se seu pleno conhecimento por todos os interessados.

Ficam, desde já, intimados os executados, coproprietários, cônjuges, credores hipotecários, credores fiduciários, usufrutuários, ocupantes e demais interessados previstos no art. 889 do Código de Processo Civil, inclusive quanto às datas dos leilões remarcados previstas neste edital, caso não haja arrematação nas datas inicialmente designadas.

Caso qualquer das partes não seja localizada para intimação pessoal, ou tratando-se de executado revel sem advogado constituído, considerar-se-á válida a intimação por meio do presente edital, na forma do art. 889, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

O Leiloeiro Oficial atua exclusivamente como auxiliar da Justiça e mandatário judicial, não se equiparando à condição de fornecedor, comerciante ou intermediário, razão pela qual não responde por vícios aparentes ou ocultos, qualidade, funcionamento, estado de conservação, evicção, defeitos, reembolsos, indenizações, trocas, consertos ou quaisquer outras obrigações relativas ao bem alienado, nos termos do art. 663 do Código Civil.

O presente edital foi elaborado em conformidade com os arts. 879 a 903 do Código de Processo Civil, com a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e com a decisão proferida nos presentes autos.

Uberaba/MG, 25 de junho de 2026.