

EDITAL DE LEILÃO DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL
PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Unidade Jurisdicional – 3ª Vara Cível da Comarca de Três Corações/MG

PROCESSO NÚMERO: 5003404-65.2018.8.13.0693

CLASSE: [CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTES: AMETISTA PESENTI DE SOUZA VENTURA; A. P. C. B.; RINALDO DOS SANTOS XAVIER

EXECUTADOS: PEDRA SÃO TOMÉ MARTINS LTDA. – ME; NEIDE ELOISA DE OLIVEIRA MARTINS e outros

LEILÃO NO MODO ELETRÔNICO, LEILOEIRO RONALD DE FREITAS MOREIRA, JUCEMG nº 1093, Leiloeiro Público Oficial, nomeado pelo M.M. Juiz desta Comarca, faz ciência aos eventuais coproprietários e/ou terceiros que se enquadrem nas situações descritas nos arts. 799 e 889 do CPC, que no processo indicado venderá os bens discriminados, pelo maior lance, em LEILÃO PÚBLICO a ser realizado por meio eletrônico (online) através da plataforma www.rofremleiloes.com.br.

FUNDAMENTO DA ALIENAÇÃO: por decisão de ID 10546949148, o MM. Juiz convalidou as penhoras e avaliações já realizadas, autorizou a expedição de edital de leilão e a designação das hastas públicas, fixando comissão de 5% sobre o valor da venda e determinando que a alienação seja realizada com ampla publicidade, observadas as disposições do CPC.

1º LEILÃO: início a partir da inserção do presente Edital no site www.rofremleiloes.com.br, com encerramento no dia 17/08/2026 às 10:00 horas.

2º LEILÃO: no dia 17/08/2026 às 10:20 horas.

PRÓXIMOS LEILÕES: Na ausência de licitantes, ficam desde já designados novos leilões para as seguintes datas:

03/09/2026: 1º leilão às 10:00 e 2º leilão às 10:20;

24/09/2026: 1º leilão às 10:00 e 2º leilão às 10:20;

29/10/2026: 1º leilão às 10:00 e 2º leilão às 10:20;

26/11/2026: 1º leilão às 10:00 e 2º leilão às 10:20;

17/12/2026: 1º leilão às 10:00 e 2º leilão às 10:20.

No 1º leilão será aceito o maior lance, com valor igual ou superior ao da avaliação. No 2º leilão serão aceitos lances conforme as condições fixadas no edital e na decisão judicial.

No 1º leilão será aceito o maior lance, com valor igual ou superior ao da avaliação, e no 2º leilão serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, ressalvada decisão judicial em sentido diverso e o controle de preço vil previsto no art. 891 do Código de Processo Civil. 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 através da plataforma eletrônica www.rofremleiloes.com.br.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

Lote 1) 50% (cinquenta por cento) do imóvel rural denominado Fazenda São Francisco, localizado em Três Corações/MG, registrado na matrícula nº 8.708 do Cartório de Registro de Imóveis de Três Corações/MG.

ENDEREÇO/LOCALIZAÇÃO: Zona Rural, Fazenda São Francisco, Setor C10, aproximadamente 10,0 km, Três Corações/MG, CEP 37418-899, conforme mandado de avaliação. O imóvel integra a localidade denominada Fazenda São Francisco.

MATRÍCULA: nº 8.708 do Cartório de Registro de Imóveis de Três Corações/MG.

ÁREA/QUOTA PENHORADA: 21,78ha indicada no auto de avaliação, correspondente à quota de 50% levada à hasta.

DESCRIÇÃO E CONFRONTAÇÕES: Uma sorte de terras com área total registral de 43,56ha, em campos e várzeas, sem benfeitorias ou culturas, cadastrada no INCRA sob nº 442.437.012.505-7, com confrontações descritas na matrícula, iniciando-se em canto de valo e córrego junto à estrada de rodagem Três Corações/São Tomé das Letras, seguindo por divisas com propriedade de Geraldo Damasceno, herdeiros de Geraldo Damasceno, terras dos proprietários e demais linhas, valos, cercas e divisas constantes do registro imobiliário.

ÔNUS E REGISTROS: constam da matrícula nº 8.708 os registros de transmissão dominial e demais averbações constantes da certidão de inteiro teor, inclusive a penhora determinada nos autos nº 5003404-65.2018.8.13.0693, averbada pelo Cartório de Registro de Imóveis de Três Corações/MG. O arrematante deverá consultar previamente a matrícula atualizada para ciência integral de todos os registros, averbações, restrições, indisponibilidades, ações ou gravames existentes.

AValiação: R\$ 1.125.000,00 (um milhão, cento e vinte e cinco mil reais).

LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 1.125.000,00 (um milhão, cento e vinte e cinco mil reais).

LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO (50% da avaliação): R\$ 562.500,00 (quinhentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais).

DEPOSITÁRIA: NEIDE ELOISA DE OLIVEIRA MARTINS, conforme termo de penhora dos autos, ressalvada eventual alteração judicial.

Lote 2) 50% (cinquenta por cento) do imóvel rural denominado Fazenda São Francisco, localizado em Três Corações/MG, registrado na matrícula nº 10.041 do Cartório de Registro de Imóveis de Três Corações/MG.

ENDEREÇO/LOCALIZAÇÃO: Zona Rural, Fazenda São Francisco, Setor C10, aproximadamente 10,0 km, Três Corações/MG, CEP 37418-899, conforme mandado de avaliação. O imóvel integra a localidade denominada Fazenda São Francisco.

MATRÍCULA: nº 10.041 do Cartório de Registro de Imóveis de Três Corações/MG.

ÁREA/QUOTA PENHORADA: 8,31ha indicada no auto de avaliação, correspondente à quota de 50% levada à hasta.

DESCRIÇÃO E CONFRONTAÇÕES: Uma sorte de terras, em campos e várzeas, sem benfeitorias, com área registral de 16,62ha, cadastrada no INCRA sob nº 442.437.012.505-7, com confrontações descritas na matrícula, compreendidas dentro das divisas que começam em uma cova em divisas com a propriedade de herdeiros de Geraldo Damasceno e dos proprietários, seguindo por córrego acima, por linhas quebradas, divisas com Geraldo Damasceno, terras dos proprietários e demais referências constantes da certidão registral.

ÔNUS E REGISTROS: constam da matrícula nº 10.041 os registros de transmissão dominial e demais averbações constantes da certidão de inteiro teor, inclusive a penhora determinada nos autos nº 5003404-65.2018.8.13.0693, averbada pelo Cartório de Registro de Imóveis de Três Corações/MG. O arrematante deverá consultar previamente a matrícula atualizada para ciência integral de todos os registros, averbações, restrições, indisponibilidades, ações ou gravames existentes.

AVALIAÇÃO: R\$ 429.225,00 (quatrocentos e vinte e nove mil, duzentos e vinte e cinco reais).

LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 429.225,00 (quatrocentos e vinte e nove mil, duzentos e vinte e cinco reais).

LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO (50% da avaliação): R\$ 214.612,50 (duzentos e quatorze mil, seiscentos e doze reais e cinquenta centavos).

DEPOSITÁRIA: NEIDE ELOISA DE OLIVEIRA MARTINS, conforme termo de penhora dos autos, ressalvada eventual alteração judicial.

Lote 3) 50% (cinquenta por cento) do imóvel urbano localizado na Avenida Deputado Renato Azeredo, atualmente Avenida Rei Pelé, Jardim Tropical, São Conrado, Três Corações/MG, registrado na matrícula nº 9.222 do Cartório de Registro de Imóveis de Três Corações/MG.

ENDEREÇO/LOCALIZAÇÃO: Avenida Deputado Renato Azeredo, atualmente Avenida Rei Pelé, Jardim Tropical/São Conrado, Três Corações/MG, CEP 37418-130, conforme mandado de avaliação e croqui juntado aos autos.

MATRÍCULA: nº 9.222 do Cartório de Registro de Imóveis de Três Corações/MG.

ÁREA/QUOTA PENHORADA: 339,00m² indicada no auto de avaliação, correspondente à quota de 50% levada à hasta.

DESCRIÇÃO E CONFRONTAÇÕES: Lote de terreno nº 15, da quadra 38, com área de 339,00m², com as seguintes medidas e confrontações: 12,00m de frente para a Avenida Deputado Renato Azeredo; 28,00m de um lado com o lote nº 14; nos fundos, em 12,00m, com o lote nº 21; e 28,50m de outro lado com o lote nº 16, conforme planta constante da matrícula.

ÔNUS E REGISTROS: constam da matrícula nº 9.222 os registros R.1 e R.2 referentes à cadeia dominial/transmissões anteriores, além das demais averbações constantes da certidão de inteiro teor, inclusive a penhora determinada nos autos nº 5003404-65.2018.8.13.0693, averbada pelo Cartório de Registro de Imóveis de Três Corações/MG. O arrematante deverá consultar previamente a matrícula atualizada para ciência integral de todos os registros, averbações, restrições, indisponibilidades, ações ou gravames existentes.

AVALIAÇÃO: R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).

LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO (50% da avaliação): R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais).

Lote 4) 50% (cinquenta por cento) do imóvel urbano localizado na Rua General Mangarinos, s/n (ao lado do nº 281), Jardim Tropical/São Conrado, Três Corações/MG, registrado na matrícula nº 9.223 do Cartório de Registro de Imóveis de Três Corações/MG.

ENDEREÇO/LOCALIZAÇÃO: Rua General Mangarinos, s/n (ao lado do nº 281), Jardim Tropical/São Conrado, Três Corações/MG, CEP 37418-140, conforme mandado de avaliação.

MATRÍCULA: nº 9.223 do Cartório de Registro de Imóveis de Três Corações/MG.

ÁREA/QUOTA PENHORADA: 50% (cinquenta por cento) do imóvel correspondente ao lote de terreno nº 21, da quadra 38, com área total de 368,00m², objeto da presente alienação judicial.

DESCRIÇÃO E CONFRONTAÇÕES: Lote de terreno nº 21, da quadra 38, com área de 368,00m², com as seguintes medidas e confrontações: 12,00m de frente para a Avenida General Mangarinos; 30,50m de um lado confrontando com o lote nº 22; nos fundos, em 12,00m, confrontando com o lote nº 15; e, do outro lado, em 31,00m, confrontando com o lote nº 20, conforme planta arquivada no Cartório de Registro de Imóveis.

ÔNUS E REGISTROS: Conforme consta da matrícula nº 9.223 do Cartório de Registro de Imóveis de Três Corações/MG, o imóvel encontra-se gravado com penhora registrada sob o R-3, decorrente de execução fiscal promovida pelo Instituto Nacional do Seguro Social – INSS em face de Indústria e Comércio de Pedras Martins Ltda. e outros, para garantia da execução no valor de R\$ 127.787,55, permanecendo como depositário Renato Sales Martins. Consta, ainda, a averbação de diversas indisponibilidades do imóvel, lançadas sob as averbações AV-4 a AV-35, oriundas de reclamações trabalhistas propostas perante a Vara do Trabalho de Três Corações/MG em face de empresas do Grupo Martins e da Empresa de Extração de Pedras São Tomé Ltda., destinadas à garantia de execuções trabalhistas. Posteriormente, por meio da AV-36, foi averbado o cancelamento das indisponibilidades anteriormente registradas, permanecendo, entretanto, vigente a indisponibilidade constante da AV-31, conforme determinação da Justiça do Trabalho. Permanecem os demais registros, averbações e ônus constantes da matrícula imobiliária.

AVALIAÇÃO: R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), correspondente à quota de 50% (cinquenta por cento) do imóvel.

LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 70.000,00 (setenta mil reais).

LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO (50% DA AVALIAÇÃO): R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).

DEPOSITÁRIA: NEIDE ELOISA DE OLIVEIRA MARTINS, conforme termo de penhora dos autos, ressalvada eventual alteração judicial.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Será sempre considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o lance mínimo, independente da forma ou condição de pagamento que o arrematante venha a optar. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado, desde que o lance seja no mesmo valor.

a) **À VISTA:** Que o pagamento da arrematação ocorra em 24 horas, 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.

b) **PAGAMENTO PARCELADO:** Optando o licitante pelo pagamento parcelado, deverá efetuar, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão, 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 30 (trinta) dias após a data da arrematação e das demais em igual periodicidade.

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

O valor das parcelas será atualizado monetariamente, desde a data da arrematação, conforme a Tabela de Atualização Monetária da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, devendo cada parcela ser quitada mediante guia de depósito judicial vinculada aos autos do processo. É de responsabilidade exclusiva do arrematante emitir as respectivas guias de depósito judicial por meio do portal do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, promover a atualização monetária dos respectivos valores, quando cabível, e, após o pagamento de cada parcela, juntar aos autos o respectivo comprovante de pagamento, no prazo de até 05 (cinco) dias, facultando-se, ainda, o encaminhamento de cópia ao Leiloeiro Oficial para acompanhamento da quitação. Caso o vencimento recaia em sábado, domingo ou feriado, ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente.

Na hipótese de inadimplemento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela vencida com as parcelas vincendas, na forma do § 4º do art. 895 do Código de Processo Civil, sem prejuízo das demais penalidades previstas em lei e neste Edital.

Tratando-se de bem imóvel, a arrematação mediante pagamento parcelado será garantida por hipoteca judicial constituída sobre o próprio bem arrematado, observado o disposto no art. 895 do Código de Processo Civil.

Verificado o inadimplemento, poderá o exequente optar pela resolução da arrematação ou promover a execução do saldo devedor em face do arrematante. Na hipótese de resolução da arrematação, o arrematante perderá o sinal já pago, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro Oficial, da multa legal, das perdas e danos e das demais sanções cabíveis. Optando-se pela execução, considerar-se-ão antecipadamente vencidas todas as parcelas vincendas, incidindo a multa prevista no § 4º do art. 895 do Código de Processo Civil, além das custas processuais, honorários advocatícios e demais encargos decorrentes da execução.

LANCES PELA INTERNET: Os interessados em participar do leilão/praça poderão dar lances pela internet, por intermédio do site www.rofremleiloes.com.br, para tanto deverão ser observadas e cumpridas as regras indicadas no referido site, não podendo, posteriormente, sob qualquer hipótese, alegar desconhecimento.

TAXA DE LEILÃO: Em caso de arrematação, será devido ao Leiloeiro 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, ainda que seja o próprio credor. Em caso de adjudicação, 2,5% sobre o valor atualizado do bem adjudicado, a ser paga pelo adjudicante, 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; a comissão deverá ser integralmente paga no ato da arrematação, adjudicação, remição ou acordo.

INFORMAÇÕES: pelo e-mail ronaldfmoreira@gmail.com ou pelo site www.rofremleiloes.com.br, celular/WhatsApp (32) 9 9922-8029.

ÔNUS: ÔNUS: Caberá exclusivamente ao arrematante, antes de ofertar lances e/ou efetivar a arrematação, promover por sua conta e risco todas as diligências necessárias junto aos órgãos públicos, entidades competentes, cartórios, registros e demais instituições, a fim de verificar a existência de quaisquer ônus, gravames, restrições,

indisponibilidades, ações reais ou pessoais reipersecutórias, débitos, obrigações propter rem, tributos, encargos administrativos ou judiciais e quaisquer outras pendências que possam recair sobre o bem, não podendo alegar desconhecimento após a arrematação.

DÍVIDAS E ENCARGOS: O bem será alienado no estado em que se encontra, observadas as condições constantes deste Edital e da legislação aplicável. Caberá exclusivamente ao interessado, antes de ofertar lances, promover todas as diligências necessárias junto aos órgãos e entidades competentes para verificar a existência de ônus, gravames, restrições, indisponibilidades, ações, débitos e demais pendências eventualmente incidentes sobre o bem, não podendo alegar desconhecimento após a arrematação.

Os tributos, taxas, contribuições e demais encargos que, por força de lei ou por determinação judicial, sub-roga-se no preço da arrematação observarão a legislação aplicável, especialmente as disposições do Código Tributário Nacional, não sendo transferidos ao arrematante os débitos anteriores quando a lei ou a decisão judicial estabelecerem a respectiva sub-rogação.

Caberão ao arrematante apenas as despesas e obrigações decorrentes da arrematação e aquelas necessárias à regularização, registro, averbação, licenciamento, transferência, retirada ou utilização do bem, salvo disposição judicial em sentido diverso.

Em caso de adjudicação, os encargos observarão a legislação aplicável e a decisão judicial proferida nos autos.

CONDIÇÕES GERAIS: Aperfeiçoada a arrematação, será expedida a competente carta de arrematação e, quando cabível, a ordem de entrega do bem ou o respectivo mandado necessário à sua efetivação.

Os bens serão alienados e entregues no estado de conservação em que se encontram, sem qualquer garantia, constituindo ônus exclusivo do interessado realizar prévia vistoria e verificar suas características, condições de uso, funcionamento, conservação, documentação, eventuais ônus, gravames, restrições e demais informações pertinentes antes da realização da hasta pública, não podendo alegar desconhecimento após a arrematação.

Em se tratando de bem imóvel, caberá ao arrematante adotar as providências necessárias à regularização registral do bem, bem como arcar com as despesas relativas ao registro da carta de arrematação, averbações, emolumentos e demais encargos decorrentes da transferência da propriedade, observado o disposto na legislação aplicável.

Os tributos, taxas, contribuições e demais encargos anteriores à alienação judicial observarão o regime jurídico previsto na legislação aplicável, especialmente as disposições do Código Tributário Nacional e a decisão judicial proferida nos autos, sub-rogando-se no preço da arrematação quando assim determinado por lei, não sendo transferidos ao arrematante os débitos anteriores nos casos em que a legislação estabelecer a respectiva sub-rogação.

Caberá ao arrematante o pagamento apenas das despesas e encargos decorrentes da arrematação, da transferência da propriedade e da regularização do bem, ressalvada disposição judicial em sentido diverso.

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, sem prejuízo da comissão devida ao Leiloeiro Oficial, correspondente a 10% (dez por cento) para bens móveis e 5% (cinco por cento) para bens imóveis, além das demais penalidades previstas em lei e na decisão judicial. Nessa hipótese, poderá o Leiloeiro Oficial prosseguir com a alienação do bem ao licitante subsequente, observada a ordem de classificação dos lances e a autorização do Juízo.

As partes, os coproprietários, os interessados e, especialmente, os executados, credores hipotecários, fiduciários e demais titulares de direitos sobre o bem, bem como seus respectivos cônjuges, quando exigido por lei, ficam desde já intimados na forma da legislação processual.

O Leiloeiro Oficial atua exclusivamente como auxiliar da Justiça, não se enquadrando como fornecedor, comerciante ou intermediário do bem alienado, não respondendo por vícios ocultos, estado de conservação, funcionamento, documentação, informações prestadas por terceiros ou por quaisquer obrigações inerentes ao bem,

competindo exclusivamente aos interessados realizar as diligências e verificações necessárias antes da oferta de lances.

OBSERVAÇÃO SOBRE AS MATRÍCULAS E ÔNUS: As descrições, confrontações e ônus foram extraídos das certidões de matrícula acostadas aos autos e deverão ser conferidos pelos interessados mediante obtenção de certidão atualizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente antes da oferta de lances. Eventuais ônus, ações, averbações, indisponibilidades ou restrições não expressamente transcritos neste edital, mas constantes das matrículas, integram a situação jurídica dos bens e são considerados de conhecimento dos interessados.

Três Corações/MG, 07 de julho de 2026.

JUIZ DE DIREITO