EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor Carlos Eduardo Vieira Ramos, Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 8ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil, que será realizado leilão público pelo portal **http://www.portalbayit.com.br/.**

PROCESSO nº 1022311-95.2019.8.26.0100 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. **EXEQUENTE:** B.S (BRASIL) S.A., **ADVOGADO(S):** MARCELO GODOY MAGALHÃES, OAB/SP nº 234.123, LUIS MARCELO BARTOLETTI, OAB/SP nº 324.000 e BRUNO PEREZ SANDOVAL, OAB/SP nº 324.700. **EXECUTADO(S):** M.F. LTDA, E. F. .C., É. G. C., C. G.C, e A. C. S.. **ADVOGADO(S):** RAFAEL PEREIRA RIOS, OAB/MG nº 150.181, WELESSON JOSÉ REUTERS DE FREITAS, OAB/SP nº 160.641, MARIA JÚLIA BERNARDES DE QUEIROZ OAB/MG nº 208.138/MG, RÔMULO VALÉRIO AVILA, OAB/SP n° 452.389 **INTERESSADO(S)**: O. R.S., E UNIÃO (FAZENDA NACIONAL),

DATAS: 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **09/03/2026 às 14:00h** e se encerrará em **11/03/2026 às 14:00h**. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **11/03/2026 às 14:01h** e se encerrará em **30/03/2026 às 14:00h**. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **60% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R$2.896.812,41 (dois milhões, oitocentos e noventa e seis mil, oitocentos e doze reais e quarenta e um centavos), para julho/2024, conforme planilha juntada na fl. 1.262. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

DESCRIÇÃO DO BEM: UMA GLEBA DE TERRAS com a área total de **126.00.00ha** (cento e vinte e seis hectares), de campos, cerrados e cultura, inclusive cercas de arame, sito na **FAZENDA COMPRIDA DISTRITO**, município de Guarda-Mor-MG, com as seguintes divisas: **COMEÇA** da barra de uma grota com o córrego dos Traçados a sua margem esquerda; seguindo por esta grota acima até a sua cabeceira em uma cerca de arame; seguindo por esta cerca de arame acima até o alto do espigão; deste ponto, indo pelo espigão acima, águas vertentes, até o alto da serra do Moura, até este ponto dividindo com Francisca de Ávila; deste ponto voltando à direita, águas vertentes, até o marco que divide com Graciano José Felipe; daí, descendo dividindo com o mesmo Graciano até a cabeceira do córrego dos Traçados; deste ponto, descendo pelo córrego dos Traçados e dividindo com Graciano José Felipe até a barra da grota onde se deu início estas divisas. Imóvel havido por compra a Faria Rustanquim Soares e Ernane Soares de Faria e suas respectivas mulheres, conforme certidão do C.R.I. de Paracatu arquivada em cartório. **MATRÍCULA:** 809, do Cartório de Registro de Imóveis de Vazante/MG. **NIRF:** 8.512.902-0. **SICAR-MG:** 837. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$1.764.000,00 (um milhão, setecentos e sessenta e quatro mil reais), dezembro de 2023.**VALOR DE AVALIAÇÃO**

ATUALIZADO: R$1.945.288,95 (um milhão, novecentos e quarenta e cinco mil, duzentos e oitenta e oito reais e noventa e cinco centavos), para fevereiro de 2026.

ÔNUS: Av-13 - No imóvel encontram-se apascentados 80 cabeças de gado, objeto do penhor de 1º grau em favor do Banco do Brasil S/A; R-16 - O imóvel encontra-se alienado fiduciariamente ao Banco Santander S/A; Av-18 - No imóvel encontram-se apascentados cabeças de gado, objeto do penhor de 1º grau em favor do Banco do Brasil S/A; Av-19 - Em razão da ordem exarada pelo D. Juízo da Vara Única da Comarca de Nova Ponte/MG, nos autos do processo nº 0450.19.000015-5, promovida por Ortenila Rabaioli Silva em face do Banco Santander S/A, fica constando a inalienabilidade entre as partes do imóvel; Av-20 - Penhora - 50% imóvel - Processo nº 1022311-95.2019.8.26.0100, 8ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo; Av-21 - Existência de ação - Processo nº 5007389-08.2024.8.13.0701, 5ª Vara Cível de Uberaba/MG; Av-22 - Existência de ação - Processo nº 5007320-73.2024.8.13.0701, 5ª Vara Cível de Uberaba/MG; Av-23 - Existência de ação - Processo nº 5007436-79.2024.8.13.0701, 5ª Vara Cível de Uberaba/MG; e Av-24 - Penhora - Direitos - Processo nº 5007320-73.2024.8.13.0701, 5ª Vara Cível de Uberaba/MG.

Existe demanda judicial em trâmite na qual a coproprietária Ortenila questiona a veracidade da assinatura aposta no contrato de alienação fiduciária objeto da R-16 (Ação Declaratória - Processo nº 0000155- 13.2019.8.13.0450 - Vara Única da Comarca de Nova Ponte/MG).

DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O BEM: Não foi possível ter acesso à informações sobre a existência de débitos incidentes sobre o imóvel, sendo necessária a intimação do órgão responsável para prestar informações.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843, do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

DOS DÉBITOS: Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Tratando-se de imóvel gravado com hipoteca ou alienação fiduciária, com relação à HIPOTECA, esta será extinta com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil). Com relação à ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições

antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA: O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI - JUCESP 1001,** através do portalbayit.com.br.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/ME, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar- se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).
PROPOSTA CONDICIONAL: Fica autorizada a recepção de propostas condicionais, desde que não seja por preço considerado vil, durante a realização dos leilões e pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a

sua finalização.

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado no prazo de 24h:

I - À VISTA: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).

II - PARCELADO: para pagamento nesta modalidade, a proposta deverá obedecer os termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, indicando sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, em 24h a contar da finalização do leilão; e o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses. GARANTIA: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA: o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Fixada em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito bancário, no prazo de 24h, e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@portalbayit.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico contato@portalbayit.com.br.

INTIMAÇÕES: Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes - **INTERESSADO(S) E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 02 de fevereiro de 2026.

_____

Dr. Carlos Eduardo Vieira Ramos
Juiz de Direito