

EDITAL DE LEILÃO

Processo nº: 5003456-12.2022.8.13.0470 – Cumprimento de Sentença.

Requerente: CIRO PROCOPIO JUNIOR.

Advogada: SINOMAR FRANCISCO DE ALMEIDA - OAB/MG 80154.

Requerido: BOTELHO COMERCIAL CEREAIS LTDA.

Advogada: CRISTINA SCHWINGEL MARKUS – OAB/MG 81.526.

Terceiro Interessado: BANCO DO BRASIL S.A. (CREDOR HIPOTECÁRIO E COM GARANTIA REAL DE PENHORA REGISTRADA).

Advogados: PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS – OAB/SP 23134;

Terceiro Interessado: SILVIO UBIRATAN DIAS (CREDOR COM GARANTIA REAL DE PENHORA REGISTRADA).

Advogados: MARCELO FIDELIS COSTA – OAB/MG 89754; LEONARDO CABRAL GONCALVES – OAB/MG 12039

Terceiro Interessado: LEONARDO CABRAL GONÇALVES (CREDOR COM GARANTIA REAL DE PENHORA REGISTRADA).

Advogado: MARCELO FIDELIS COSTA – OAB/MG 89754; LEONARDO CABRAL GONCALVES – OAB/MG 12039

Terceiro Interessado: JOAO PAULO DE SÁ NOGUEIRA (ARREMATANTE E COPROPRIETÁRIO DE 5% DO IMÓVEL)

Advogados: DEYSE SUELLEM FELIPE AMARAL - OAB/MG 115.524; JOÃO ROBERTO DORNELAS PACHECO - OAB/MG 209.188; IAGO DE BRITO GOMES - OAB/MG 209.521

Por ordem do Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Paracatu - MG, no uso das atribuições que a lei lhe confere, torna público que, no(s) dia(s) e hora abaixo especificado(s) será(ao) levado(s) a **LEILÃO** o(s) bem(ns) descrito(s) no presente edital. O leilão realizar-se-á de forma eletrônica e será conduzido pelo leiloeiro oficial JOSÉ LUIZ PEREIRA VIZEU, CPF: 052.122.458-69, regularmente inscrito na JUCEMG sob o nº 1316, CPF nº 052.122.458-69, com endereço na Rua Joaquim Correa de Aquino, 240, Camargos, CEP 30520-430, Belo Horizonte - MG, telefones (61) 4063-8301 e (61) 99625-0219, e-mail contato@flexleiloes.com.br, através do portal www.flexleiloes.com.br.:

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília)

1º Leilão: a partir do dia 24/02/2026 às 14h00 até o dia 27/03/2026 às 14h00, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances. Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão.

2º Leilão: a partir do dia 30/03/2026 às 14h00 até o dia 22/04/2026 às 14h00, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances, que não poderão ser inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o primeiro leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 03 (três) minutos e assim sucessivamente e cada lance efetuado nos últimos 03 (três) minutos, para que todos os USUÁRIOS interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (artigo 21 da Resolução 236 CNJ de 13 de julho de 2016), passados 03 (três) minutos sem novo lance, o leilão será encerrado. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a apreciação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail.

DESCRIÇÃO DO BEM: Área a ser desmembrada de 8.000 m² (oito mil metros quadrados) de uma parte de terras pertencente a área maior do imóvel, cuja matrícula é a de nº 8.858 do RGI de Paracatu/MG, e possui as seguintes divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto M01, de coordenadas

N8.093.341,60m e E 298.640,91m; deste segue confrontando com a propriedade de Zona Urbana Município de Paracatu, com azimute de 133°16'24,82" por uma distância de 58,53m, até o ponto M02, de coordenadas N 8.093.301,47m e E 298.683,53m; deste segue confrontando com a propriedade de Terreno Anexo 1, com azimute de 224°28'33,67" por uma distância de 125,72m, até o ponto M03, de coordenadas N 8.093.211,77m e E 298.595,44m; deste segue confrontando com a propriedade de Av. Israel Pinheiro, com azimute de 287°45'28,21" por uma distância de 10,63m, até o ponto M04, de coordenadas N8.093.215,01m e E 298.585,32m; deste segue com azimute de 289°48'29,93" por uma distância de 52,17m, até o ponto M05, de coordenadas N 8.093.232,69m e E 298.536,23m; deste segue confrontando com a propriedade de Terreno Anexo 2, com azimute de 43°51'47,30" por uma distância de 151,06m, até o ponto M01, onde teve início essa descrição.

Conforme Auto de Avaliação de Folha ID 10312727662, trata-se de um imóvel urbano, localizado na rua da Contagem nº 2.128, no bairro Paracatuzinho, em Paracatu, com área de boa topografia, plana e boa localização.

AVALIAÇÃO DOS BENS: O terreno desmembrado foi avaliado em R\$ 4.400.000,00 (quatro milhões e quatrocentos mil reais), conforme avaliações realizadas em 19 de setembro de 2025, nos termos do Auto de Avaliação de Folhas ID 10312727662.

FIEL DEPOSITÁRIO: O terreno desmembrado foi avaliado em R\$ 4.400.000,00 (quatro milhões e quatrocentos mil reais), conforme avaliações realizadas em 19 de setembro de 2024, nos termos do Auto de Avaliação de Folhas ID 10312727662.

ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (ART. 886, VI, CPC): Consta em R.36/8858 o registro de Hipoteca, tendo como credor o Banco do Brasil, como garantia de pagamento de Cédula no valor de R\$ 606.000,00. Consta em R.39/8858 (retificada em R.41) o registro de Hipoteca, tendo como credor o Banco do Brasil, como garantia de pagamento de Cédula no valor de R\$ 5.400.000,00. Consta em R.43/8858 o registro de Hipoteca, tendo como credor o Banco do Brasil, como garantia de pagamento de Cédula no valor de R\$ 1.244.827,30. Consta em R.44/8858 o registro de Hipoteca, tendo como credor o Banco do Brasil, como garantia de pagamento de Cédula no valor de R\$ 1.341.085,86. Consta em R.45/8858 o registro de Hipoteca, tendo como credor o Banco do Brasil, como garantia de pagamento de Cédula no valor de R\$ 1.671.764,53. Consta em R.46/8858 o registro de Hipoteca (sendo que AV. 47 é a averbação de localização dos bens apenados), tendo como credor o Banco do Brasil, como garantia de pagamento de Cédula no valor de R\$ 1.335.202,57. Consta em R.53/8858 o registro de Penhora na matrícula do imóvel, oriundos do processo nº 5002952-69.2023.8.13.0470 em trâmite na 1ª Vara Cível de Paracatu/TJMG, cujo Exequente é o Banco do Brasil, como garantia de pagamento de demanda no valor de R\$1.870.928,90. Consta em AV.54/8858 a averbação de Execução Judicial oriunda do processo nº 5007988-92.2023.8.13.0470 em trâmite na 2ª Vara Cível de Paracatu/TJMG, cujo Exequente é o Silvio Ubiratan Dias, que como garantia de pagamento de demanda no valor de R\$379.633,11. Consta em R.59/8858 (retificado em R.61) o registro de Arrematação Judicial de 5% do imóvel descrito na matrícula, por Joao Paulo de Sá Nogueira, junto ao processo nº 5001100-44.2022.8.13.0470 em trâmite na 1ª Vara Cível de Paracatu/TJMG. Consta em R.60/8858 o registro de Hipoteca judiciária proveniente da Arrematação Judicial de 5% do imóvel, conforme registro de arrematação em R.59/8858. Consta em R.62/8858 o registro de Penhora na matrícula do imóvel, oriundos do processo nº 5007988-92.2023.8.13.0470 em trâmite na 2ª Vara Cível de Paracatu/TJMG, cujo Exequente é Silvio Ubiratan Dias, como garantia de pagamento de demanda no valor de R\$522.602,43. Consta em R.63/8858 o registro de Penhora na matrícula do imóvel, oriundos do processo nº 5005007-56.2024.8.13.0470 em trâmite na 2ª Vara Cível de Paracatu/TJMG, cujo Exequente é Leonardo Cabral Gonçalves, como garantia de pagamento de demanda no valor de R\$52.327,37. Consta em R.64/8858 o registro de Penhora na matrícula do imóvel, oriundos do processo nº 5005743-45.2022.8.13.0470 em trâmite na 1ª Vara Cível de Paracatu/TJMG, cujo Exequente é Banco do Brasil, como garantia de pagamento de demanda no valor de R\$599.502,91. Consta em R.65/8858 o registro de Penhora na matrícula do imóvel, oriundos do processo nº 5004461-69.2022.8.13.0470 em trâmite na 2ª Vara Cível de Paracatu/TJMG, cujo Exequente é Banco do Brasil, como garantia de pagamento de demanda no valor de R\$1.304.389,63.

Observação: Conforme memorial de cálculo trazido pelo Credor Banco do Brasil S.A. em Folha ID 10498483046, o saldo consolidado da dívida oriunda das garantias hipotecárias é de R\$ 2.071.731,98 (dois milhões e setenta e um mil, setecentos e trinta e um reais e noventa e oito centavos), na data de 30 de julho de 2025.

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPVA) e OUTRAS: Não foi possível verificar junto a Secretaria de Fazenda da Prefeitura de Paracatu, se o imóvel em questão possui débitos de IPTU vincendos ou vencidos. Portanto, caberá aos interessados a verificação de débitos incidentes sobre o bem que não constem dos autos, nos termos do Ar. 18 da Resolução 236/CNJ. Os débitos anteriores ao leilão incidirão sobre o preço da arrematação (Art. 908, §1º do CPC C/C Art. 130 Parágrafo Único CTN) e deverão ser informados por extratos pelo Arrematante no processo judicial para terem preferência sobre os demais créditos e débitos. (Art. 323, Art. 908 §1º e §2º CPC e Art. 130, Parágrafo Único do CTN).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 1.859.397,00 (um milhão, oitocentos e cinquenta e nove mil, trezentos e noventa e sete reais) em 30 de outubro de 2024, conforme memorial de cálculo de Folha ID 10341098295 – 2.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro www.flexleiloes.com.br, aceitar os termos e condições informados e encaminhar para o e-mail contato@flexleiloes.com.br, o Contrato de Participação em Leilão On-line com assinatura reconhecida em cartório e cópias dos seguintes documentos: Pessoa Física: RG, CPF, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; Pessoa Jurídica: CNPJ, contrato social, comprovante de endereço, documentos pessoais dos sócios (RG e CPF) e/ou procuração com firma reconhecida da assinatura. (Resolução 236/2016 CNJ, arts. 12 a 14). A venda será efetuada no estado de conservação e ocupação em que se encontra(m) o(s) bem(ns), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, não cabendo responsabilização do leiloeiro ou do Juízo por vícios ocultos ou não. São de responsabilidade do arrematante os atos de transferência de propriedade, baixa de gravames, imissão na posse, taxas e emolumentos do depósito público, se houver (art. 901, "caput", § 1º e § 2º e art. 903 do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do valor de arrematação e da comissão do Leiloeiro pelo arrematante, no prazo de 24h (vinte e quatro horas) da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC), através de guias de depósito judicial em favor do Juízo desta Primeira Vara Cível da Comarca de Paracatu – MG, que poderão ser emitidas pelo leiloeiro.

A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para o e-mail: contato@flexleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para posterior expedição da ordem de entrega do bem móvel ou 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 lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, com a aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 24 do Decreto 21.981/32 e art. 7 da Resolução 236/CNJ). Não será devida a comissão ao leiloeiro na hipótese de desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo na hasta pública. Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, bem como na hipótese de proposta de aquisição apresentada diretamente nos autos.

PARCELAMENTO: Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar, por escrito, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação e até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior a 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação. As propostas de parcelamento **deverão conter, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco) por cento do valor do lance à vista e o restante**

em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem imóvel alienado, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento e saldo.

No caso de atraso no pagamento de quaisquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento), nos termos do art. 895, §4º do Código de Processo Civil. Além disso, o inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

Cabe ressaltar que as propostas de pagamento de lances à vista sempre prevalecerão sobre a proposta de pagamento parcelado, sendo que a apresentação da proposta não suspende o leilão. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor. Sendo em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. Por fim, no caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado.

Os interessados que optarem pela aquisição em prestações se obrigam ao pagamento da comissão a que o leiloeiro faz jus, no percentual de 5% (cinco por cento).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: contatar com o Leiloeiro pelos telefones (61) 4063-8301 e (61) 99625-0219, e e-mail: contato@flexleiloes.com.br.

Ficam as partes e os interessados intimados com a publicação do presente edital, que será feita nos termos do art. 887, § 1º do Código de Processo Civil, em site especializado do leiloeiro e por todos os meios de comunicação por ele escolhidos para maior divulgação da venda, bem como afixado no local de costume.

Nos termos do art. 889, parágrafo único, do Código de Processo Civil, caso o(s) executado(s) revel e sem advogado nos autos, não seja encontrado para intimação, considera-se intimado por meio do presente edital.

Paracatu/MG, 19 de janeiro de 2026.

(Assinado Eletronicamente)
Jui(íza) de Direito
em Substituição na 1ª Vara Cível
de Paracatu/MG