



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de São Sebastião Do Paraíso / 1ª Vara Cível da Comarca de São Sebastião do Paraíso
Avenida Doutor José de Oliveira Brandão Filho, 300, Jardim Mediterranée, São Sebastião Do
Paraíso - MG - CEP: 37950-000

PROCESSO Nº: 5005196-22.2023.8.13.0647

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

COM IND MATSUDA IMP EXPORTADORA LTDA CPF: 43.206.069/0001-89 e outros

NOVA CALIFONIA SA CPF: 13.998.745/0001-33 e outros

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Pelo presente, faz saber a todos os interessados, que será levado a LEILÃO, o(s) bem(ns) penhorado(s), na seguinte forma:

PRIMEIRO LEILÃO: dia 29/08/2025, com encerramento às 13:00 horas. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site da Leiloeira, até o horário do encerramento, por valor igual ou superior ao da avaliação. Não sendo verificado lances iguais ou superiores ao valor de avaliação, o leilão permanecerá aberto até a data do **SEGUNDO LEILÃO:** dia 08/09/2025, com encerramento às 13:00 horas, a quem mais der, excetuando-se o preço vil, considerado para tal o preço inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, § único do CPC/2015), exceto nos casos onde há meação (quando determinado pelo Juiz) ou copropriedade. **REPASSE: OS BENS NÃO ARREMATADOS SERÃO DISPONIBILIZADOS NOVAMENTE EM REPASSE, EM ATÉ 15 MINUTOS APÓS O ENCERRAMENTO DO 2º LEILÃO, COM DURAÇÃO DE 01:00 HORA.**

No caso de algum dia designado para a realização da Hasta Pública ser feriado, o mesmo realizar-se-á no próximo dia útil subsequente, independentemente de nova publicação do edital.



LOCAL:Através do site www.thaisteixeiraleiloes.com.br.

PROCESSO:Autos nº 5005196-22.2023.8.13.0647de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em que são Exequentes **COMÉRCIO E INDÚSTRIA MATSUDA IMPORTADORA E EXPORTADORA LTDA (CNPJ: 43.206.069/0001-89)** e**MATSUDA MINAS COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA (CNPJ: 38.608.360/0001-43)**e Executados**GEOVALDA MARQUES TROVO (CPF: 127.504.838-24), LUCAS DE FREITAS BARBOSA (CPF: 308.549.768-41)** e**NOVA CALIFÓRNIA S/A (CNPJ: 13.998.745/0001-33)**.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): Imóvel rural denominado Fazenda Vale Verde, situada na Zona Rural do Município de Cotegipe/BA, composto por quatro matrículas imobiliárias, em área estruturalmente unificada, conforme descrito abaixo: 01) Matr. 1.881: Área medindo 2.569.00 ha (dois mil quinhentos e sessenta e nove hectares), cujos limitantes são: ao Norte com o Jairo Moreira de Alcântara; ao Sul com Espólio de Otacílio Conceição Prado e Bionor Sampaio; ao leste com João Falcão e Riacho Maracapu e Riacho Tijucuçu, ao Oeste com Gustavo Colaço Dias; 02) Matr. 1.882: Área medindo 5.400.00 ha (cinco mil e quatrocentos hectares), cujos limitantes são: ao Norte com o João Mota Almeida; ao Sul com Espólio de Otacílio Conceição Prado e Fazenda Sobrado; ao leste com Jairo Moreira Alcântara e seus vendedores e, ao Oeste com Grupo Coelho e outros; 03) Matr. 1.883: Área medindo 40,00 ha (quarenta hectares), cujos limitantes são: ao Norte com o Gustavo Colaço Dias; ao Sul com João Arcanjo da Silva; ao leste com Gustavo Colaço Dias, ao Oeste com Raimundo Alves de Jesus; 04) Matr. 1.884: Área medindo 2.520.00 ha (dois mil quinhentos e vinte hectares), cujos limitantes são: ao Norte com a Fazenda Nova Terra; ao Sul com Fazenda Sobrado; ao leste com Gustavo Colaço Dias, ao Oeste com a Fazenda Sobrado. Imóvel matriculado sob nºs 1.881, 1.882, 1.883, 1.884, no Cartório de Registro de Imóveis de Cotegipe/BA.

(RE)AVALIAÇÃO:R\$ 157.935.000,00 (cento e cinquenta e sete milhões, novecentos e trinta e cinco mil reais), em 09 de julho de 2024.

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO:R\$ 94.761.000,00 (noventa e quatro milhões, setecentos e sessenta e um mil reais).

*No caso de determinação judicial, os bens poderão ser reavaliados ou sua avaliação atualizada pelo índice de correção monetária da Corregedoria de Justiça de Minas Gerais, até a data do leilão, podendo sofrer alteração em seus valores, os quais serão informados pela Leiloeira Oficial no ato do leilão.



VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO:R\$ 6.052.485,30 (seis milhões e cinquenta e dois mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e trinta centavos), em 30 de junho de 2024.

LOCALIZAÇÃO DO BEM:Conforme descrição acima.

DEPOSITÁRIO:GEOVALDA MARQUES TROVO.

ÔNUS: **Matr. 1.881:**Cédula de Produto Rural; Penhora nos autos nº 3116/02, da Vara Cível de Orlândia/SP; Arresto nos autos nº 00558/2007-661-05-00-1, na Vara do Trabalho de Barreiras/BA; Penhora nos autos nº 00792/2007-044-03-00-5, da Vara do Trabalho de Uberlândia/MG; Penhora nos autos nº 829/07, da 1ª Vara Cível de Miguelópolis/SP; Penhora nos autos nº 697/03, da 1ª Vara Cível de Orlândia/SP; Penhora nos autos nº 0352.01.2005.000738-1, da Vara Cível de Miguelópolis/SP. Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária; **Matr. 1.882:**Cédula de Crédito Comercial Hipoteca em favor do Banco Bradesco S/A; Penhora nos autos nº 550/00 da Vara Única de Miguelópolis/SP; Arresto convertido em Penhora nos autos nº 00558/2007-661-05-00-1, na Vara do Trabalho de Barreiras/BA; Penhora nos autos nº 829/07, da 1ª Vara Cível de Miguelópolis/SP; Penhora nos autos nº 0352.01.2005.000738-1, da Vara Cível de Miguelópolis/SP. Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária; **Matr. 1.883:**Penhora nos autos nº 21/01, da Vara Cível de Cotegipe/BA; Arresto convertido em Penhora nos autos nº 00558/2007-661-05-00-1, na Vara do Trabalho de Barreiras/BA; Penhora nos autos nº 0006288-17.2007.5.05.0661, Vara do Trabalho de Barreiras/BA; Penhora nos autos nº 0352.01.2005.000738-1, da Vara Cível de Miguelópolis/SP. Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária; **Matr. 1.884:**Cédula de Produto Rural em favor da Cooperativa dos Agricultores da Região de Orlândia-Carol; Arresto nos autos nº 00558/2007-661-05-00-1, na Vara do Trabalho de Barreiras/BA; Penhora nos autos nº 00792/2007-044-03-00-5, da Vara do Trabalho de Uberlândia/MG; Penhora nos autos nº 829/07, da 1ª Vara Cível de Miguelópolis/SP; Penhora nos autos nº 0352.01.2005.000738-1, da Vara Cível de Miguelópolis/SP; Penhora nos autos nº 0000579-22.2012.5.05.0661, da Vara do Trabalho de Barreiras/BA; Penhora nos autos nº 0157800-98.2005.5.03.0134, da 1ª Vara do Trabalho de Barreiras/BA. Outros eventuais constantes na matrícula imobiliária.

HIPOTECA:Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

MEACÃO:Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, 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.

IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo MM. Juízo Comitente.

BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloadado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza propter rem, conforme artigo 908, § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver. Além disso, tratando-se de direitos sobre imóvel alienado fiduciariamente, os débitos decorrentes da baixa da hipoteca e da alienação fiduciária são de responsabilidade do arrematante (artigo 14, da Lei 6.015/1973).

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa, benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO**(art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site www.thaisteixeiraleiloes.com.br. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.** Respeitadas as regras do DIREITO DE PREFERÊNCIA, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao **TERCEIRO**, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados, exercer o direito de preferência, ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

LEILOEIRA: O Leilão estará a cargo da Leiloeira Oficial ora nomeada, **THAÍS COSTA BASTOS TEIXEIRA**, JUCEMG sob nº. 629/2006, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões



COMISSÃO DA LEILOEIRA: Havendo arrematação, a comissão devida será de 5% do valor da arrematação, sob responsabilidade da arrematante (§ único do art. 884 do CPC). Para as hipóteses de desistência, extinção pelo pagamento, homologação de acordo ou suspensão pelo parcelamento após a publicação do edital, fixo em R\$ 200,00 o valor devido à leiloeira a título de ressarcimento pelas despesas com os preparativos para o leilão. Na hipótese de desistência, o ressarcimento será devido pela parte autora. Para as demais, o ressarcimento é incumbência da parte ré. Será devido à Leiloeira Oficial, comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, a ser arcado pelo executado remidor. Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor da Leiloeira a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto-Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, a Leiloeira cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo. Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.thaisteixeiraleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados, aceitar os termos e condições informados no site. Veja no site da Leiloeira Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, a partir do horário de recebimento do último lance ofertado, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão da Leiloeira em até 24 horas, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).



Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

Fica a Leiloeira autorizada a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

Os licitantes deverão acompanhar a realização da Hasta, permanecendo a qualquer tempo em condições de ser contatados pela Leiloeira Oficial para o ajuste de proposta, ou para qualquer outra informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando esta não responder prontamente aos contatos da Leiloeira, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, a Leiloeira Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento à Leiloeira até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloeira e o art. 653 do Código Civil, a atuação da Leiloeira Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto a Leiloeira oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo.



Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização deste(a) profissional quanto a demora na posse ou transferência do(s) bem(ns) arrematado(s), divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

FORMAS DE PAGAMENTO:A arrematação será feita pela melhor oferta, mediante pagamento à vista (art. 892 do CPC/2015). É admitida a arrematação de bens para pagamento parcelado, conforme art. 895 do CPC. O arrematante deverá pagar 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 06 (seis) meses. Ao valor de cada parcela, será acrescido de índice de correção monetária da Corregedoria de Justiça de Minas Gerais, garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem. 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, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Deve ser observada, ainda, a preferência do pagamento à vista, nos termos do § 7º do art. 895 do Código de Processo Civil.

ARREMATACÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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 CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida à Leiloeira.

VISITAÇÃO:É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado a Leiloeira a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da Leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal da Leiloeira, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser



adquiridas através da Central de Atendimento da Leiloeira, telefone 0800-707-9339, Chat no site da Leiloeira e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço **contato@thaisteixeiraleiloes.com.br**.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da Leiloeira www.thaisteixeiraleiloes.com.br, e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

ARREMATACÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pela Leiloeira Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, a Leiloeira Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

OBSERVAÇÕES GERAIS: A Leiloeira Público Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados os Executados **GEOVALDA MARQUES TROVO, e seu cônjuge se casado for, LUCAS DE FREITAS BARBOSA, e seu cônjuge se casado for, NOVA CALIFÓRNIA S/A, na pessoa de seus representantes legais**, bem como os eventuais: terceiros interessados, depositários, coproprietários, proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do(s) bem(ns), poderá(ão) remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015).



E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta Cidade e Comarca.

São Sebastião do Paraíso/MG, 23 de julho de 2025.

OSVALDO MEDEIROS NERI
Juiz de Direito
(assinado eletronicamente)

