

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Exmo. Dr. ANSELMO BOSCO DOS SANTOS, MM. Juiz Titular da 1ª Vara do Trabalho de Divinópolis/MG, FAZ SABER a quantos o presente virem ou dele tiverem conhecimento que no **dia 09/06/2026, a partir das 09:00 horas, no Auditório do RIVER PALACE HOTEL, situado à Rua Pernambuco, 154, Centro, Divinópolis/MG, e simultaneamente através do site www.alessandroteixeiraleiloes.com.br, nas modalidades de Leilão PRESENCIAL E ELETRÔNICO.** O Leilão estará a cargo do Leiloeiro Oficial ora nomeado, **ALESSANDRO DE ASSIS TEIXEIRA, JUCEMG sob n.º 992/2015** com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais www.leiloesjudiciais.com.br, serão levados a leilão/prça única, podendo ser aceitos lances a partir de 40% (quarenta por cento) do valor da avaliação, **exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade**, dos seguintes bens penhorados nos autos e a seguir relacionado, com suas respectivas avaliações:

01 – Nº ÚNICO CNJ: 0010181-06.2025.5.03.0057

NATUREZA: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

RECLAMANTE: ALEX SIMONETTI ABREU (CPF: 907.530.976-72), ANAIARA DE SOUZA COSTA (CPF: 045.617.366-89), ANDERSON DOS SANTOS (CPF: 068.104.086-65), CEMIA CIPRIANO DE OLIVEIRA (CPF: 050.577.616-25), CINTIA DOS SANTOS COSTA (CPF: 078.897.746-64), CLAUDIRENE SILVA SOUZA (CPF: 918.020.676-04), DORCAS COELHO PINTO (CPF: 956.880.726-87), EDSON FERREIRA DA SILVA (CPF: 811.369.516-87), EVELYN QUEIROGA DE ALMEIDA (CPF: 097.108.386-01), FABIANA ROSA DOS SANTOS (CPF: 017.707.876-66), FRANCISCO BATISTA DE CARVALHO (CPF: 099.793.953-20), FREDERICO ARTHUR PASSOS DORNELES (CPF: 048.719.506-03), GIZELE APARECIDA DE OLIVEIRA (CPF: 076.651.266-50), JEFFERSON ALVES RODRIGUE (CPF: 108.695.646-09), JOSAFÁ XAVIER FERREIRA (CPF: 492.536.116-34), JOSÉ FLÁVIO FRANCO TAVARES PAES (CPF: 079.892.966-91), JOSIANE APARECIDA SÉTIMO RIBEIRO (CPF: 078.749.536-06), JULIANA DE SOUZA TEIXEIRA (CPF: 039.689.916-13), JULIANA MARIA RIBEIRO DA SILVA (CPF: 050.123.276-16), LÍVIA CAMPOS DE AGUIAR (CPF: 057.900.996-37),

LUCIANO SCARABELLI (CPF: 037.132.416-51), MARIA MARTINS ROSA (CPF: 059.406.146-63), MARISA DINIZ GONÇALVES ROSA (CPF: 001.913.176-32), MARLIENE DE OLIVEIRA SILVA (CPF: 990.416.426-68), MICHEL DE OLIVEIRA SOARES (CPF: 091.066.836-14), OMAR GODINHO (CPF: 296.576.366-04), RAMON GONÇALVES VALE (CPF: 097.772.336-47), SINDICATO DOS AUX. DE ADM. ESCOLAR DO ESTADO DE M GERAIS (CNPJ: 21.018.023/0001-01), SIRLENE MARIA EMILIANO BOY (CPF: 943.103.606-10), SUELI DA SILVA OLIVEIRA (CPF: 043.906.906-80), TOME FERREIRA DA SILVA JÚNIOR (CPF: 609.771.676-15), VALDINÉIA MONTEIRO DA SILVA (CPF: 104.132.456-16), VALTER PIMENTA ROSA (CPF: 746.389.806-78), WANDERLÉIA APARECIDA DE OLIVEIRA SOARES (CPF: 851.920.746-49)
RECLAMADOS: ANA LUÍSA DE MOURA TAVARES PAES (CPF: 764.686.746-20), CTE CONSULTORIA TÉCNICA EDUCACIONAL LTDA. (CNPJ: 18.717.140/0001-40), DANIELA TAVARES PAES GRAMISCELLI (CPF: 782.258.846-04), JOSÉ ROBERTO FRANCO TAVARES PAES (CPF: 082.760.056-91), RODRIGO BRINA GRAMISCELLI (CPF: 676.488.946-53), SIEMG - SISTEMA INTEGRADO DE ENSINO DE MINAS GERAIS LTDA. - EM REC. JUDICIAL. (CNPJ: 01.203.822/0001-32)

DESCRIÇÃO DO BEM: Gleba com 40,98,25ha (quarenta hectares, noventa e oito ares e vinte e cinco centiares) de Campos e Casa residencial, em comum com outros em área maior, no lugar doravante denominado Água Boa, antiga denominação de Morro do Doido, Distrito de São Francisco de Paula/MG, com as seguintes confrontações: começa no ribeirão dividindo com Athos Cambraia de Campos, por cerca de arame e valo até divisas de Benedito Alves Ferreira, volvendo à esquerda, descendo por um valo, dividindo com Mário Campos Neto e Francisca Ribeiro Linhares, continuando descendo por cerca de arame e valo dividindo com José Arnaldo, até o ribeirão do Doido, novamente à esquerda dividindo com Alderico Pinheiro Campos e Evandro de Sousa Campos, pelo Ribeirão do Doido, até o ponto inicial.
Obs.: Conforme auto de penhora e avaliação as coordenadas do imóvel são (20°41'07.5"S 45°01'15.2"W), com as seguintes características: Casa Sede construída em estilo colonial, contendo varanda, salão, sala de TV, 07 (sete) suítes, copa, cozinha, despensa, área de serviço, piscina, sauna e vestiário; acesso à Sede toda calçada; Casa de Caseiro com 04 (quatro) quartos, sala, cozinha, 02 (dois)

banheiros e área de serviço; Galpão de alvenaria e coberto com telha de zinco, medindo aproximadamente 308,00m² (trezentos e oitenta metros quadrados); 04 (quatro) baias para cavalos (fundo do galpão), medindo aproximadamente em sua totalidade 33,00m² (trinta e três metros quadrados); campo de futebol (abandonado); chiqueiro; curral com parte coberta; paiol; além das benfeitorias, há cerca de 05ha (cinco hectares) plantados de eucalipto. Obs.: imóvel ocupado; parte do pasto está arrendada a terceiros para criação de gado. Imóvel cadastrado no INCRA sob nº 435.236.004.677-8 e nº 435.236.006.157-2 e matriculado sob nº 9.485 no Cartório de Registro de Imóveis de Oliveira/MG.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Fazenda Água Boa, Zona Rural de São Francisco de Paula/MG.

AVALIAÇÃO: R\$ 3.580.000,00 (três milhões, quinhentos e oitenta mil reais), em 28 de fevereiro de 2025.

LANCE MÍNIMO: R\$ 1.432.000,00 (um milhão, quatrocentos e trinta e dois mil reais)

DEPOSITÁRIO: RODRIGO BRINA GRAMISCELLI.

ÔNUS: Consta Alienação Fiduciária em favor do Banco Lemon S/A (atual Banco Andbank Brasil S/A), com informação pelo agente bancário de quitação e Liberação da Garantia Fiduciária; Indisponibilidade nos autos nº 0011030-65.2015.5.03.0012, em trâmite na 25ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0001990-94.2012.5.03.0002, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0001236-69.2014.5.03.0007, em trâmite na 7ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0001567-97.2013.5.03.0003, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0010696-34.2015.5.03.0011, em trâmite na 11ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0010213-28.2019.5.03.0184, em trâmite na 46ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0011583-23.2017.5.03.0019, em trâmite na 19ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0010674-12.2016.5.03.0020, em trâmite na 20ª Vara do Trabalho de

Belo Horizonte/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0010372-17.2016.5.03.0138, em trâmite na 38ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0010713-88.2020.5.03.0110, em trâmite na 31ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0010729-51.2019.5.03.0183, em trâmite na 45ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0010473-48.2019.5.03.0106, em trâmite na 27ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0010800-83.2016.5.03.0110, em trâmite na 31ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0010130-92.2017.5.03.0180, em trâmite na 42ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0001807-31.2014.5.03.0107, em trâmite na 28ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG; Indisponibilidade nos autos nº 5003032-07.2025.8.13.0456, em trâmite na 1ª Vara Judicial da Comarca de Oliveira/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0010250-22.2015.5.03.0017, em trâmite na 17ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG; Indisponibilidade nos autos nº 0011009-55.2016.5.03.0109, em trâmite na 30ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG. 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 leiloado 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).

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 do Leiloeiro 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 o Leiloeiro 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 profissional quanto a demora na posse ou transferência do bem arrematado, 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.

Quem pretender arrematar ditos bens, deverá comparecer no local, no dia e na hora mencionada, ou ofertar lances pela Internet através do sítio www.alessandroteixeiraleiloes.com.br, devendo para tanto, os interessados efetuarem cadastramento prévio, no prazo de até 24 horas de antecedência do leilão, confirmar os lances e recolher a quantia respectiva na data designada para a realização da praça, para fins de

lavratura do termo próprio, ficando cientes de que os arrematantes deverão garantir seu ato com o sinal de 20% (vinte por cento) do respectivo valor, completando o lance em 24 horas, sob pena de perder o sinal ofertado em favor da execução.

O leiloeiro ficará responsável por:

- a) Realizar a divulgação do leilão, além da publicação do competente edital em jornal de grande circulação, nos termos do art. 886 e 887 do CPC/2015, autorizada a dispensa de edital nos casos autorizados por lei;
- b) Providenciar a remoção do bem, quando determinada pelo Juiz, arcando a executada com o pagamento das despesas relativas à remoção e estadia do bem no depósito;
- c) Depositar à disposição do juízo, em 24 horas, o produto da alienação, se recebido diretamente;
- d) Lavrar auto de arrematação ou adjudicação submetendo-o à apreciação do Juízo para que seja assinado, na forma do art. 903 do CPC/2015;
- e) Lavrar o auto negativo, em caso de ausência de ocorrências.

O Leiloeiro designado para acompanhar o leilão em auditório fará contato imediato com o MM. Juiz responsável pela condução da respectiva execução, obtendo, se o caso e formalmente, sua anuência com o lance inferior a 40% do valor da avaliação, seguindo os demais atos preparatórios da expropriação.

O Leiloeiro, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado e efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. O Leiloeiro Público Oficial não se enquadra nas condições 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.

Em caso de imóveis, havendo interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta deverá conter, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de, pelo menos, vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, sendo as prestações mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se

tratar de imóveis (nos termos do art. 895 do NCPC).

Os licitantes deverão acompanhar a realização da Hasta, permanecendo a qualquer tempo em condições de ser contatados pelo Leiloeiro 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 do Leiloeiro, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante. Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

Fica o Leiloeiro autorizado a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição de registro de cadastro de proteção ao crédito.

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.alessandroteixeiraleiloes.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.**

Fica autorizado o leiloeiro, devidamente identificado, a efetuar visitas aos locais de guarda dos bens submetidos a hasta pública, acompanhadas ou não de interessados na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento do Oficial

de Justiça designado pela respectiva Vara.

É vedado aos Srs. Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC/2015, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário.

O licitante vencedor deverá depositar à disposição do Juízo, o valor total da arrematação no prazo de 24 horas a partir do encerramento da hasta pública e pagar diretamente ao Leiloeiro a comissão de 5% sobre o valor da venda devida ao Leiloeiro.

Em caso de adjudicação, a comissão será paga pela executada nos próprios autos.

Se o executado desejar quitar a dívida, na forma do art. 826 do CPC/2015, deverá apresentar, até a data e hora designadas para a hasta pública, guia comprobatória do recolhimento. Neste caso, arcará com o pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) sobre valor pago, ao leiloeiro, conforme art. 11, inciso VI, do Provimento GP-CR nº 09/2005.

Acordo celebrado entre as partes com desconstituição da penhora e consequente retirada do feito da pauta de hastas públicas, importará no pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor de avaliação do bem, de responsabilidade da executada. Somente se eximirá a executada do pagamento da comissão se o acordo for apresentado em juízo até 10 dias antes da realização da hasta.

Havendo embargos à arrematação ou à adjudicação sobre o bem móvel, o Juiz poderá transferir o depósito judicial do bem penhorado, e consequentemente a posse precária do mesmo, a quem arrematar o bem, até final da decisão dos embargos.

Nos estritos casos do art. 903 do CPC/2015, caso desfeita a arrematação, será o Leiloeiro intimado a fim de, em 48 horas, depositar nos autos a comissão recebida.

O prazo para eventuais embargos ou ação autônoma de que trata o §4º do art. 903 do CPC/2015 passará a fluir da data da hasta pública independentemente de nova notificação.

Em caso de imóveis:

1) Para os fins do art. 16 do Provimento 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça consigna-se prevalência de eventual Arrematação em relação às demais restrições registradas na matrícula.

2) As indisponibilidades, constantes da matrícula do imóvel, averbadas no âmbito da Central Nacional de Indisponibilidades de Bens – CNIB, não impedem o registro da carta de arrematação ou adjudicação, devendo constar no título judicial a prevalência da alienação judicial em

relação às restrições oriundas de outro juízo ou autoridade administrativa a que foi dada ciência da execução, para fins do art. 810, § 2º do PROVIMENTO CONJUNTO Nº 93/2020 TJMG, na forma do artigo 889.

3) Os demais gravames judiciais e as averbações premonitórias constantes da matrícula do imóvel não impedem o registro da carta de arrematação ou adjudicação, mesmo quando originários de processos distintos do que deu origem à arrematação ou adjudicação, **cabendo ao interessado formular pedido de cancelamento dos gravames diretamente à autoridade que os determinou**, para fins do art. 810, § 3º do PROVIMENTO CONJUNTO Nº 93/2020 TJMG.

A publicação do edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Além da comissão e demais despesas com a hasta pública, a executada arcará ainda com o pagamento das despesas processuais fixadas no art. 789-A, da CLT, no que for aplicável ao caso concreto.

VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

Ficam desde logo intimados os Reclamados **ANA LUÍSA DE MOURA TAVARES PAES, DANIELA TAVARES PAES GRAMISCELLI, RODRIGO BRINA GRAMISCELLI**, e seus respectivos cônjuges se casados forem, **JOSÉ ROBERTO FRANCO TAVARES PAES**, na pessoa da Curadora **ISA DE MOURA TAVARES PAES, CTE CONSULTORIA TÉCNICA EDUCACIONAL LTDA., SIEMG – SISTEMA INTEGRADO DE ENSINO DE MINAS GERAIS LTDA.**, na pessoa de seus respectivos representantes legais, das datas acima, se porventura não for(em) encontrado(s) para 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 bem, poderá 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.

Eu, _____, Diretor(a) de Secretaria, subscrevi o presente edital.

Divinópolis/MG, em 14 de abril de 2026.

ANSELMO BOSCO DOS SANTOS

Juiz Titular de Vara do Trabalho

