



Número: **5000077-39.2023.8.13.0693**

Classe: **[CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **2ª Vara Cível da Comarca de Três Corações**

Última distribuição : **03/01/2023**

Valor da causa: **R\$ 72.895,60**

Assuntos: **Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
EDUARDO SERGIO DE ANDRADE REIS (REQUERENTE)	
	JORGE SERAFIM NETO (ADVOGADO) FRANCISCO NETTO FERREIRA JUNIOR (ADVOGADO) KARINA COELHO SERAFIM (ADVOGADO)
LATICINIOS DAFLORA LTDA (REQUERIDO(A))	
	FELIPE FREITAS BORGES SILVA (ADVOGADO)
INDUSTRIA DE LATICINIOS CARVALHAL LTDA (REQUERIDO(A))	
	FELIPE FREITAS BORGES SILVA (ADVOGADO)

Outros participantes	
CASA FLORA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	PAULO HENRIQUE ABUCATER VIGLIONI (ADVOGADO) JULIANA MARIA DE JESUS ROBERTO PESCU (ADVOGADO) ADRIANO ALVARENGA GONTIJO SOUZA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10477123530	23/06/2025 16:15	EDITAL 2025 - TC 230625	Edital

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL (LEI N.º 13.105/2015).
PROCESSO: **5000077-39.2023.8.13.0693**- AO JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TRÊS CORAÇÕES/MG. EXEQUENTE: EDUARDO SERGIO DE ANDRADE REIS EXECUTADO: INDUSTRIA DE LATICINIOS CARVALHAL LTDA e LATICINIOS DAFLORA LTDA.

LUIS OTÁVIO MARCOLINO SHINKAWA, JUCEMG 1201, Leiloeiro Público Oficial, nomeado pelo MM Juiz desta Comarca, faz ciência aos interessados, exequente(s), executados/devedores, que no processo indicado leiloará os bens discriminados, pelo maior lance, em LEILÃO PÚBLICO a ser realizado por meio eletrônico.

1. DATA E HORÁRIO DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

- 1.1. Data/Horário: : 1º leilão 25/08/2025 (segunda-feira) às 12:00 e o segundo leilão no dia 25/08/2025 (segunda-feira) às 12:15, com encerramento sequencialmente e os bens que não receberem ofertas ficarão disponíveis para repasse e recebimento de lances, através da plataforma **www.luisleiloeiro.com.br**.
- 1.2. No primeiro leilão os bens não poderão ser vendidos por valor inferior ao da avaliação. Caso o bem não seja arrematado em 1º leilão por valor igual ou superior ao valor da avaliação, será realizado 2º leilão, nas datas indicadas no item 1.1, com desconto nos valores descritos no item 2, tudo conforme art. 891, parágrafo único, da Lei 13.105/2015.
- 1.3. Se por ventura o bem não for arrematado na data indicada no item 1.1, ficam designados novos leilões para os dias: 1º leilão 29/09/2025 às 12:00, 2º leilão 29/09/2025 às 12:15, 1º leilão 27/10/2025 às 12:00, 2º leilão 27/10/2025 às 12:15, 1º leilão 24/11/2025 às 12:00, 2º leilão 24/11/2025 às 12:15, 1º leilão 29/12/2025 às 12:00, 2º leilão 29/12/2025 às 12:15, 1º leilão 26/01/2026 às 12:00, 2º leilão 26/01/2026 às 12:15, 1º leilão 23/02/2026 às 12:00, 2º leilão 23/02/2026 às 12:15, 1º leilão 30/03/2026 às 12:00, 2º leilão 30/03/2026 às 12:15, 1º leilão 27/04/2026 às 12:00, 2º leilão 27/04/2026 às 12:15, 1º leilão 25/05/2026 às 12:00, 2º leilão 25/05/2026 às 12:15, 1º leilão 29/06/2026 às 12:00, 2º leilão 29/06/2026 às 12:15, 1º leilão 27/07/2026 às 12:00, 2º leilão 27/07/2026 às 12:15, 1º leilão 24/08/2025 às 12:00, 2º leilão 24/08/2025 às 12:15.
- 1.4. Caso não haja expediente forense nas datas indicadas no item 1.1 o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local.

2. DESCRIÇÃO E VALORES DO BENS:

- 2.1. **DESCRIÇÃO:**
- 2.2. Imóvel registrado no Cartório de Registros de imóveis desta comarca com a matrícula número 4.810, composto de 03 (três) lotes com área total de 18.933,70 m2 e área edificada de 1.924,89 m2 ocupada quase toda por um galpão industrial onde

funcionava uma fábrica de laticínios situada na região rural denominada flora, avaliado em Atribuindo R\$ 112,50 (cento e vinte e cinco reais) por m² quadrado na área total e R\$ 860,00 (oitocentos e sessentas reais) o m² do galpão industrial (já levando em consideração a localização e o estado de conservação do imóvel), chegando assim ao valor total da avaliação em R\$ 3.786.024,11 (três milhões setecentos e oitenta e seis mil, vinte e quatro reais e onze centavos), conforme documento de ID Num. 10420444749 - Pág. 6.

- 2.3. **LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO:** o valor da avaliação.
- 2.4. **Lance mínimo em segundo leilão :** Não conseguido lance superior à avaliação, a venda se realizará em 2º pregão a quem mais der, por preço não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação.
- 2.5. Conforme consta no documento de ID nº 10387103879, juntado aos autos do processo, o imóvel objeto deste leilão apresenta alterações estruturais que não correspondem integralmente à configuração descrita no respectivo Termo de Penhora. Tais modificações devem ser consideradas pelos interessados, recomendando-se a visita prévia ao bem.

3. VISITAÇÃO DO BENS:

- 3.1. A visitação do bem deverá ocorrer previamente ao leilão, mediante agendamento com o leiloeiro. Eventuais fotos divulgadas no site são ilustrativas, toda e qualquer decisão de compra NÃO deve se basear nas fotos divulgadas, mas sim, na realização de visita presencial do bem.

4. FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

- 4.1. Será considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o lance mínimo.
- 4.2. **LANCE À VISTA:** a arrematação a vista deverá ser paga por meio de guia judicial, no prazo de 24 horas, contado da data do leilão. Alternativamente será considerado lance à vista, o pagamento por meio de depósito judicial de 25% do valor da arrematação em 24 horas e os 75% restante no prazo de 15 dias.
- 4.3. **LANCE PARCELADO:** As condições deverão ser consultadas na decisão que deferiu o leilão ou submetidas ao juízo.
- 4.4. O arrematante deverá em até 24 horas enviar os comprovantes para o leiloeiro, pelo e-mail luisotavioshinkawa@hotmail.com ou WhatsApp (35) 9 9710-0861, para serem juntadas ao processo.

5. INADIMPLÊNCIA:

- 5.1. O arrematante deverá cumprir os prazos e condições do item 5. Caso o arrematante não honre com o valor do lance no prazo e condições previstas, o lance será



considerado inválido, ficando o arrematante sujeito às penalidades previstas em lei e edital.

- 5.2. No caso de inadimplência serão chamados sucessivamente os demais ofertantes, em ordem decrescente de lances.
- 5.3. Em caso de inadimplência ou desistência do lance ofertado, caberá ao arrematante multade 20% (vinte por cento) sobre o lance ofertado, em favor da execução e 5% (cinco por cento) sobre o lance ofertado a título de comissão do leiloeiro.
- 5.4. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. Tudo conforme 895 e seus parágrafos da Lei 13.105/2015.

6. LANCES PELA INTERNET:

- 6.1. O usuário do site deverá efetuar cadastro prévio ao leilão e se habilitar para participação conforme as diretrizes solicitadas pelo site.
- 6.2. Deverão ser observadas e cumpridas todas as diretrizes do site, não podendo posteriormente alegar desconhecimento.
- 6.3. A assinatura do leiloeiro na certidão positiva suprirá a assinatura do arrematante prevista no auto de arrematação.
- 6.4. Os dados fornecidos no ato do cadastro são protegidos conforme Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e criptografados.
- 6.5. Não é permitido que usuário do site compartilhe dados de Login e Senha com terceiros e será de total responsabilidade do usuário quaisquer lances ofertados utilizando seus dados.
- 6.6. O leiloeiro não se responsabilizará por quaisquer ocorrências e falhas em equipamentos, tais como, quedas ou falhas no sistema de conexão de internet, energia, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências. O usuário assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.
- 6.7. Em caso de impossibilidade de participação online por quaisquer motivos, o interessado deverá entrar em contato com o leiloeiro pelo e-mail luisotavioshinkawa@hotmail.com, ou pelo telefone e WhatsApp (35) 9 9710-0861.
- 6.8. Após registrado o lance, em nenhuma hipótese será permitida a exclusão.

7. TAXA DE LEILÃO: Em caso de arrematação, 5% sobre o valor da arrematação, a serem pagas pelo arrematante. Em caso de adjudicação, 2% sobre o valor atualizado da avaliação, a ser paga pelo adjudicante. Em caso de remissão ou acordo, 2% sobre o valor atualizado da avaliação, a ser pago pelo executado. Na hipótese do bem ser arrematado, pelo exequente, será devida a comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação. A comissão deverá ser integralmente paga no ato da arrematação, adjudicação, remissão ou acordo, mediante depósito em conta do leiloeiro, pix ou boleto bancário.

8. INFORMAÇÕES: através da plataforma eletrônica www.luisleiloeiro.com.br, pelo e-mail luisotavioshinkawa@hotmail.com, ou pelo telefone e WhatsApp (35) 9 9710-0861.

CONDIÇÕES GERAIS: Aperfeiçoada a arrematação será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse.

O despacho de homologação poderá ter força de mandado de entrega ou imissão na posse.

Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia.

Caberá ao arrematante tomar as providências quanto a expedição da carta de arrematação bem como arcar com as providências de registro e imissão na posse.

O arrematante fica ciente que deverá arcar com os custos de anotação, registro, hipoteca, eventual regularização bem como eventuais custos para os procedimentos citados, se houver.

As condições estabelecidas na decisão de ID nº 10448044107, que autorizou a realização do leilão, fazem parte integrante deste edital.

Ficam, desde já, intimadas as partes, os coproprietários, os interessados e, principalmente, os executados, credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem.

Este edital está conforme a resolução n.º 236 de 13/07/2016 do CNJ.

23 de junho de 2025.

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

(35) 9 9710-0861
www.luisleiloeiro.com.br

