



16/09/2026

Número: **5010887-92.2023.8.13.0040**

Classe: **[CÍVEL] FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESARIAIS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE**

Órgão julgador: **3ª Vara Cível da Comarca de Araxá**

Última distribuição : **07/08/2024**

Valor da causa: **R\$ 500.000,00**

Assuntos: **Administração judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
LATICINIOS DONA BEJA ALIMENTOS LTDA (AUTOR)	
	SERGIO COSTA FARIA JUNIOR (ADVOGADO) VALDIR TELES DE OLIVEIRA (ADVOGADO)

Outros participantes	
Ministério Público - MPMG (FISCAL DA LEI)	
TRIVALE INSTITUICAO DE PAGAMENTO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	SERGIO COSTA FARIA JUNIOR (ADVOGADO)
BANCO DO BRASIL SA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JORGE LUIZ REIS FERNANDES (ADVOGADO)
JULIO ABDO COSTA CALIL (LEILOEIRO(A))	
	ISRAEL JORGE (ADVOGADO)
ALEXANDRE BORGES LEITE (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
	ALEXANDRE BORGES LEITE (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10744486829	15/09/2026 16:25	Ofício	Outros Documentos



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Araxá / 3ª Vara Cível da Comarca de Araxá

Avenida Rosália Isaura de Araújo, 305, Guilhermina Vieira Chaer, Araxá - MG - CEP: 38180-802

EDITAL – PRAÇA OU LEILÃO

PROCESSO Nº: 5010887-92.2023.8.13.0040

CLASSE: [CÍVEL] FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESARIAIS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE (108)

LATICINIOS DONA BEJA ALIMENTOS LTDA CPF: 03.644.629/0001-62

COMARCA DE ARAXÁ MG. – SECRETARIA DO JUÍZO DA 3ª VARA. EDITAL DE 1ª, 2ª e 3ª LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL. PROCESSO: 5010887-92.2023.8.13.0040, ação de Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Administração judicial, tendo como Requerente/Falida: LATICÍNIOS DONA BEJA ALIMENTOS LTDA. - CNPJ nº 03.644.629/0001-62, e como Administradora Judicial: BL CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES RIBEIRÃO PRETO LTDA. S/S (BL ADM JUDICIAL), representada por Alexandre Borges Leite. EDITAL DE LEILÃO - 1ª, 2ª E 3ª CHAMADAS DO IMÓVEL ABAIXO DESCRITO, PARA CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DAS PARTES E DEMAIS INTERESSADOS. O Dr. RODRIGO DA FONSECA CARÍSSIMO, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara da Comarca de Araxá, Estado de Minas Gerais, na forma da lei, etc. **FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Falência de **LATICÍNIOS DONA BEJA ALIMENTOS LTDA.**, Processo nº **5010887-92.2023.8.13.0040**, e que foi designada a alienação judicial eletrônica do bem imóvel descrito no ANEXO I, de acordo com as regras expostas a seguir:**

ITEM 1: DO OBJETO DA ALIENAÇÃO – Será alienado, em lote único e indivisível, exclusivamente o conjunto imobiliário situado na Rua Imbiara, nº 445, Distrito Industrial, Araxá/MG, constituído pelos imóveis objeto das matrículas nº 19.510 e nº 19.511 do Registro de Imóveis de Araxá/MG, com as edificações e benfeitorias incorporadas ao solo existentes dentro dos limites registrais das referidas matrículas e consideradas no laudo de avaliação, vendido em caráter “AD CORPUS”, no estado de ocupação, conservação e regularização em que se encontra, sem garantia. **§1º:** Não integram a presente alienação quaisquer máquinas, equipamentos, móveis, utensílios, mercadorias, estoques, veículos, instalações removíveis ou outros bens móveis eventualmente existentes ou localizados no imóvel, ainda que pertencentes



à Massa Falida, restringindo-se este leilão ao conjunto imobiliário descrito no ANEXO I e às edificações e benfeitorias incorporadas ao solo. **§2º:** Não integra o objeto da presente alienação a área institucional de **12.081,87 m²**, pertencente ao patrimônio público do Município de Araxá/MG e objeto de concessão de direito real de uso em favor de LATICÍNIOS DONA BEJA ALIMENTOS LTDA., autorizada pela **Lei Municipal nº 5.182, de 10 de janeiro de 2008**, destinada especificamente à implantação das lagoas de tratamento do esgoto industrial exigidas pela COPAM/FEAM. Referida área, por se tratar de bem público municipal submetido a uso vinculado a finalidade específica, **não integra o ativo imobiliário disponível da Massa Falida, não compõe o lote objeto deste leilão e não será transferida ao arrematante em decorrência da presente alienação.**

ITEM 2: DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados examinar o imóvel antes do encerramento do leilão, inclusive quanto às suas condições físicas, de conservação, ocupação, acesso, medidas, áreas, construções e situação cadastral e registral. **Parágrafo Único:** As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por meio do e-mail tjsp@calilleiloes.com.br, com 10 (dez) dias de antecedência. A impossibilidade de visitação não suspenderá o leilão, cabendo ao interessado decidir pela participação com base nas informações e documentos disponibilizados.

ITEM 3: DO MEIO E DOS PERÍODOS DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO – O leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.calilleiloes.com.br. **§1º: DO PERÍODO DA 1ª CHAMADA:** A 1ª chamada terá início em **13/10/2026, a partir das 14:00 horas**, encerrando-se em **21/10/2026, às 14:00 horas**. **§2º: DO PERÍODO DA 2ª CHAMADA:** Caso os lances ofertados não atinjam o valor mínimo de venda na 1ª chamada, o leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se a 2ª chamada em **21/10/2026, às 14:01 horas**, com encerramento em **04/11/2026, às 14:00 horas**. **§3º: DO PERÍODO DA 3ª CHAMADA:** Caso os lances ofertados não atinjam o valor mínimo de venda na 2ª chamada, o leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se a 3ª chamada em **04/11/2026, às 14:01 horas**, com encerramento em **18/11/2026, às 14:00 horas**. **§4º:** Para ofertar lances, o interessado deverá realizar cadastro prévio no Portal www.calilleiloes.com.br, aceitar os termos e condições do sistema e encaminhar os documentos exigidos para habilitação, ficando o cadastro sujeito à conferência e aprovação pelo Leiloeiro Oficial.

ITEM 4: DO CONDUTOR DO LEILÃO – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. **JÚLIO ABDO COSTA CALIL**, matriculado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais – **JUCEMG sob o nº 1.452**, e na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP sob o nº 813**, nomeado nos autos.

ITEM 5: DO VALOR DE AVALIAÇÃO E DOS VALORES MÍNIMOS – O valor de avaliação do lote único é de R\$ 2.966.000,00 (dois milhões, novecentos e sessenta e seis mil reais). **§1º:** Na 1ª chamada, o valor mínimo para alienação corresponderá a 100% (cem por cento) do valor da avaliação, ou seja, R\$ 2.966.000,00 (dois milhões, novecentos e sessenta e seis mil reais). **§2º:** Na 2ª chamada, o valor mínimo para alienação corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, ou seja, R\$ 1.483.000,00 (um milhão, quatrocentos e oitenta e três mil reais). **§3º:** Na 3ª chamada, serão admitidos lances por qualquer preço, nos termos do art. 142, §3º-A, III, da Lei nº 11.101/2005, observado o lance inicial operacional de R\$ 1.000,00 (um mil reais). **§4º:** Em qualquer das chamadas, será considerado vencedor o maior lance à vista regularmente ofertado.

ITEM 6: DAS PROPOSTAS PARCELADAS – Não serão aceitas propostas, nem lances parcelados, devendo o pagamento do preço da arrematação ser realizado integralmente à vista, na forma e nos prazos previstos neste edital.

ITEM 7: DOS LANCES – Os lances à vista deverão ser ofertados exclusivamente pela rede Internet, através do Portal www.calilleiloes.com.br, sendo imediatamente divulgados on-line, de modo a preservar a publicidade, a competitividade e o acompanhamento em tempo real das ofertas. **§1º:** Durante o leilão, profissionais da Calil Leilões poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do telefone (16) 3514-2040 ou e-mail tjsp@calilleiloes.com.br. **§2º:** Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado por mais 3 (três) minutos, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

ITEM 8: DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE – Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, sendo o usuário responsável por todas as ofertas registradas em seu nome. **Parágrafo Único:**



Ressalvadas as hipóteses legais, a desistência ou o inadimplemento do arrematante sujeitará o responsável às sanções cabíveis, inclusive aquelas previstas no art. 897 do Código de Processo Civil, sem prejuízo das demais medidas determinadas pelo Juízo. **ITEM 9: DOS ÔNUS, DÉBITOS E DA AUSÊNCIA DE SUCESSÃO** – O objeto da alienação será transmitido livre de qualquer ônus, e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações da devedora, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho, nos termos do art. 141, II, da Lei nº 11.101/2005, ressalvadas as hipóteses previstas no §1º do mesmo artigo. **§1º:** Os credores sub-rogar-se-ão no produto da alienação, observada a ordem de preferência legal. **§2º:** Não se confundem com os débitos e ônus anteriores as despesas próprias da aquisição e da regularização do bem, inclusive ITBI, emolumentos, registro, averbações, certidões, regularizações administrativas, urbanísticas, fiscais e registrais, que correrão por conta exclusiva do arrematante. **§3º:** A ausência de sucessão prevista neste item não se aplica quando o arrematante for: I - sócio da sociedade falida ou sociedade controlada pelo falido; II - parente, em linha reta ou colateral até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; ou III - identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão, nos termos do art. 141, §1º, da Lei nº 11.101/2005. **ITEM 10: DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço da arrematação, que não se incluirá no valor do lance. **Parágrafo Único:** A comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à sua vontade. **ITEM 11: DO PAGAMENTO DO PREÇO** – Tratando-se de arrematação à vista, o arrematante deverá efetuar o pagamento integral do preço no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de Guia de Depósito Judicial vinculada ao presente processo, sob pena de desfazimento da arrematação e aplicação das sanções cabíveis. **§1º:** Após o pagamento, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante ao e-mail tjsp@calilleiloes.com.br, para juntada aos autos. **§2º:** Não sendo efetuado o pagamento devido no prazo estipulado, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, para as providências cabíveis. **ITEM 12: DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** – O pagamento da comissão devida pela arrematação deverá ser efetuado à vista, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas, diretamente em conta bancária de titularidade do LEILOEIRO OFICIAL, a ser oportunamente informada ao arrematante. **§1º:** O pagamento da comissão será considerado realizado somente após a efetiva compensação ou liquidação do valor na conta indicada pelo Leiloeiro Oficial. **§2º:** O comprovante de pagamento deverá ser preservado e encaminhado quando solicitado. **§3º:** Desfeita a arrematação por determinação judicial, por motivos alheios à vontade do arrematante, será restituída a comissão, observadas as determinações do Juízo. **ITEM 13: DO AUTO DE ARREMATAÇÃO** – O auto de arrematação será lavrado após a comprovação dos pagamentos devidos, observadas as condições da alienação, e será submetido às assinaturas legalmente exigidas. **ITEM 14: DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE, ESTADO DO IMÓVEL E REGULARIZAÇÃO** – A responsabilidade pela transferência, registro e regularização do imóvel é integralmente do arrematante, inclusive quanto às despesas cartorárias, tributárias e administrativas próprias da aquisição. **§1º:** O interessado é responsável por diligenciar previamente acerca das condições físicas, jurídicas, cadastrais e registrais do imóvel, inclusive quanto às informações constantes das matrículas, do cadastro municipal e do laudo de avaliação. **§2º:** Para fins da presente alienação e da avaliação do bem, será considerada a área registral total de **3.958,54 m²**, correspondente à soma das áreas constantes das matrículas nº 19.510 e nº 19.511, conforme individualmente descritas no ANEXO I, sendo 1.979,54 m² referentes à matrícula nº 19.510 e 1.979,00 m² referentes à matrícula nº 19.511. Fica expressamente consignada a existência de divergência em relação ao Cadastro Fiscal do Município de Araxá/MG, que indica área total de terreno de 4.000,00 m². A informação cadastral municipal possui caráter meramente informativo e não importa ampliação do objeto da alienação, que permanece restrito às áreas compreendidas nos registros imobiliários. Quanto às edificações, o cadastro municipal informa área construída total de 1.230,63 m², enquanto na matrícula nº 19.510 consta averbação de construção comercial de aproximadamente 472,00 m², não se encontrando integralmente averbada nas matrículas a



área construída indicada no cadastro municipal. **§3º:** Toda e qualquer providência, exigência, obra, levantamento, retificação, averbação, aprovação, regularização administrativa, municipal, urbanística, fiscal ou registral necessária à adequação do imóvel e de suas edificações será de exclusiva responsabilidade do arrematante, que assumirá os respectivos custos, riscos e providências, sem direito a abatimento do preço ou indenização pela Massa Falida, pelo Leiloeiro ou pelo Juízo. **§4º:** O imóvel será adquirido no estado de conservação em que se encontra. O laudo de avaliação registra estado precário de conservação da edificação, ausência de manutenção e necessidade de regularização da área construída, circunstâncias consideradas na formação do valor de avaliação. **§5º:** Não integram a alienação os bens móveis eventualmente existentes no local, inclusive máquinas, equipamentos, móveis, utensílios, mercadorias, estoques, veículos e instalações removíveis, ainda que estejam fisicamente no imóvel na data da visitação ou da arrematação. **§6º:** Caso o imóvel esteja ocupado, a adoção das medidas necessárias à imissão na posse competirá ao arrematante, mediante requerimento ao Juízo e recolhimento das despesas cabíveis. **§7º:** Finda a arrematação e lavrado o respectivo auto, encerra-se a atuação do Leiloeiro Oficial quanto às providências jurídicas, administrativas ou materiais posteriores, competindo ao arrematante adotar as medidas necessárias ao registro, regularização e imissão na posse. **ITEM 15: DA CARTA DE ARREMATAÇÃO E DO REGISTRO** – A Carta de Arrematação será expedida pelo Juízo responsável pelo processo após o cumprimento das condições legais e judiciais aplicáveis, cabendo ao arrematante providenciar seu registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente e recolher as despesas correspondentes. **Parágrafo Único:** A baixa ou o cancelamento de penhoras, indisponibilidades e demais constrições anteriores à alienação dependerá das determinações judiciais pertinentes, devendo o arrematante promover as providências documentais e registrais que lhe forem exigidas. **ITEM 16: DOS PROCESSOS E QUESTÕES RELACIONADAS AO IMÓVEL** – Consta relacionado ao patrimônio da Massa Falida o Processo nº 5007395-29.2022.8.13.0040, no qual se discute contrato de compra e venda de ativos celebrado em 28/12/2020, envolvendo ativos da LATICÍNIOS DONA BEJA ALIMENTOS LTDA. e as sociedades Golden Frios Distribuidora Ltda. e Mianfrios Comércio de Frios e Laticínios Ltda. **Parágrafo Único:** Ao determinar a arrecadação do imóvel, o Juízo da falência consignou que não havia comprovação do adimplemento integral do preço ajustado no referido negócio e registrou a afirmação da Golden Frios Distribuidora Ltda. de que não teria consolidado a posse do imóvel, permanecendo a discussão jurídica concentrada no processo acima indicado. A presente referência possui caráter informativo e não antecipa conclusão sobre o mérito da demanda relacionada. **ITEM 17: DA CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações ou intimações pessoais dos interessados e respectivos patronos, ficando todos cientificados da alienação judicial, na forma da legislação aplicável. **§1º:** Este edital será publicado no Portal www.calilleiloes.com.br, onde também poderão ser disponibilizados o laudo de avaliação, fotografias, matrículas e demais documentos pertinentes ao lote. **§2º:** A participação no leilão importa conhecimento e aceitação integral das condições deste edital e dos documentos disponibilizados. **ITEM 18: DAS DISPOSIÇÕES LEGAIS** – As demais condições obedecerão ao disposto na Lei nº 11.101/2005, especialmente nos arts. 139 a 143, no Código de Processo Civil, no que couber, no Decreto nº 21.981/1932 e alterações, na Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e nas demais normas aplicáveis à alienação judicial eletrônica. **ITEM 19: DAS REGRAS DO PORTAL** – Todas as regras operacionais e condições de participação no leilão estarão disponíveis no Portal www.calilleiloes.com.br, devendo o interessado concluir previamente seu cadastro e habilitação. **ANEXO I: RELAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 1.I - LOTE Nº 1 - OBJETO:** LOTE ÚNICO E INDIVISÍVEL composto pelos imóveis matriculados sob os nº 19.510 e 19.511 do Registro de Imóveis de Araxá/MG, situados na Rua Imbiara, nº 445, Distrito Industrial, Araxá/MG, com as edificações e benfeitorias incorporadas ao solo e consideradas no laudo de avaliação. **ITEM A – DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA Nº 19.510:** Imóvel originalmente descrito como uma área de 1.979,00 m², situada à Rua Imbiara, no loteamento denominado “Distrito Industrial de Araxá”, constituído pelo Módulo nº 01 da Quadra nº 05, com 20,00 metros de frente para a via pública,



98,95 metros do lado direito em divisa com o módulo 02, 98,95 metros do lado esquerdo em divisa com área verde e 20,00 metros de fundos em divisa com o módulo nº 09. Conforme Av.1 da matrícula, houve retificação da área para 1.979,54 m². Consta, ainda, averbação de construção comercial de 472,00 m² e aquisição pela LATICÍNIOS DONA BEJA ALIMENTOS LTDA. em 2020. **ITEM A.1 – AVERBAÇÕES E REGISTROS CONSTANTES NA MATRÍCULA Nº 19.510:** **AV.1-M.19.510:** retificação da descrição e da área do imóvel para 1.979,54 m². **AV.4-M.19.510:** averbação de construção de prédio comercial e benfeitorias, com área total construída de 472,00 m². **R.5-M.19.510:** compra e venda em favor de LATICÍNIOS DONA BEJA ALIMENTOS LTDA., por escritura pública de 17/03/2020. **AV.6-M.19.510:** averbação da existência da Ação de Execução ou Cumprimento de Sentença nº 5013304-90.2022.8.13.0480, em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Patos de Minas/MG. **AV.7-M.19.510:** indisponibilidade nos autos do processo nº 5000185-92.2020.8.13.0040, da 1ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG. **AV.8-M.19.510:** indisponibilidade nos autos do processo nº 5005863-54.2021.8.13.0040, da Unidade Jurisdicional Única da Comarca de Araxá/MG. **AV.9-M.19.510:** indisponibilidade nos autos do processo nº 5007574-94.2021.8.13.0040, da Unidade Jurisdicional Única da Comarca de Araxá/MG. **AV.10-M.19.510:** indisponibilidade nos autos do processo nº 5007641-59.2021.8.13.0040, da Unidade Jurisdicional Única da Comarca de Araxá/MG. **AV.11-M.19.510:** indisponibilidade cadastrada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 24/06/2024, por ordem da 1ª Vara Federal de Uberaba/MG – Tribunal Regional Federal da 6ª Região. **R.12-M.19.510:** penhora nos autos do processo nº 5013304-90.2022.8.13.0480, da 4ª Vara Cível da Comarca de Patos de Minas/MG, em favor da Cooperativa Central Mineira de Laticínios Ltda. **AV.13-M.19.510:** indisponibilidade nos autos do processo de falência nº 5010887-92.2023.8.13.0040, da 3ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG. **AV.14-M.19.510:** indisponibilidade nos autos do processo nº 5001276-52.2022.8.13.0040, da 1ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG. **R.15-M.19.510:** penhora nos autos do processo nº 5006267-08.2021.8.13.0040, da 2ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG, em favor de Dário Pereira de Carvalho. **AV.16-M.19.510:** indisponibilidade nos autos do processo de falência nº 5010887-92.2023.8.13.0040, da 3ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG. **AV.17-M.19.510:** averbação da decretação da falência e da arrecadação do imóvel em favor da Massa Falida, nos autos do processo nº 5010887-92.2023.8.13.0040, Protocolo nº 221.438, de 02/06/2026. **ITEM B - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA Nº 19.511:** Imóvel descrito como uma área de 1.979,00 m², situada à Rua Imbiara, no loteamento denominado “Distrito Industrial de Araxá”, constituído pelo Módulo nº 02 da Quadra nº 05, com 20,00 metros de frente para a via pública, 98,95 metros do lado direito em divisa com o módulo 03, 98,95 metros do lado esquerdo em divisa com o módulo 01 e 20,00 metros de fundos em divisa com o módulo nº 09. O imóvel foi adquirido pela LATICÍNIOS DONA BEJA ALIMENTOS LTDA. em 2020. **ITEM B.1 – AVERBAÇÕES E REGISTROS CONSTANTES NA MATRÍCULA Nº 19.511:** **R.3-M.19.511:** compra e venda em favor de LATICÍNIOS DONA BEJA ALIMENTOS LTDA., por escritura pública de 17/03/2020. **AV.4-M.19.511:** indisponibilidade nos autos do processo nº 5000185-92.2020.8.13.0040, da 1ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG. **AV.5-M.19.511:** indisponibilidade nos autos do processo nº 5005863-54.2021.8.13.0040, da Unidade Jurisdicional Única da Comarca de Araxá/MG. **AV.6-M.19.511:** indisponibilidade nos autos do processo nº 5007574-94.2021.8.13.0040, da Unidade Jurisdicional Única da Comarca de Araxá/MG. **AV.7-M.19.511:** indisponibilidade nos autos do processo nº 5007641-59.2021.8.13.0040, da Unidade Jurisdicional Única da Comarca de Araxá/MG. **R.8-M.19.511:** penhora nos autos do processo nº 5005863-54.2021.8.13.0040, da Unidade Jurisdicional dos Juizados Especiais da Comarca de Araxá/MG, em favor de Margareth de Azevedo e Souza. **AV.9-M.19.511:** indisponibilidade cadastrada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 24/06/2024, por ordem da 1ª Vara Federal de Uberaba/MG – Tribunal Regional Federal da 6ª Região. **R.10-M.19.511:** penhora nos autos do processo nº 5007574-94.2021.8.13.0040, da Unidade Jurisdicional da Comarca de Araxá/MG, em favor de Antônio de Lourdes Silva. **R.11-M.19.511:** penhora nos autos do processo nº 5007641-59.2021.8.13.0040, da Unidade do Juizado Especial da Comarca de Araxá/MG, em favor de Antônio de Lourdes Silva. **AV.12-M.19.511:** indisponibilidade nos autos do processo de



falência nº 5010887-92.2023.8.13.0040, da 3ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG. **AV.13-M.19.511:** indisponibilidade nos autos do processo nº 5001276-52.2022.8.13.0040, da 1ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG. **R.14-M.19.511:** penhora nos autos do processo nº 5006267-08.2021.8.13.0040, da 2ª Vara Cível da Comarca de Araxá/MG, em favor de Dário Pereira de Carvalho. **R.15-M.19.511:** penhora nos autos do processo nº 5001276-52.2022.8.13.0040, da Unidade Jurisdicional Única do Juizado Especial da Comarca de Araxá/MG, em favor de Walter Lúcio Borges. **AV.16-M.19.511:** averbação da decretação da falência e da arrecadação do imóvel em favor da Massa Falida, nos autos do processo nº 5010887-92.2023.8.13.0040, Protocolo nº 221.438, de 02/06/2026. **1.II – OUTRAS OBSERVAÇÕES CONSTANTES NO PROCESSO: ITEM A - SITUAÇÃO CADASTRAL E ÁREA CONSTRUÍDA:** Para fins da presente alienação, prevalece a **área registral total de 3.958,54 m²**, correspondente à soma das áreas constantes das matrículas nº 19.510 e nº 19.511, sendo 1.979,54 m² referentes à matrícula nº 19.510 e 1.979,00 m² referentes à matrícula nº 19.511, conforme individualmente descritas acima. Conforme Certidão Comprobatória – Cadastro Fiscal nº 20.218/2026, expedida pelo Município de Araxá/MG, o conjunto correspondente à Quadra 5, Lotes 1 e 2, inscrição nº 3I2024100626001, encontra-se cadastrado perante o Município com área de terreno de 4.000,00 m² e área construída de 1.230,63 m², existindo, portanto, divergência entre a área cadastral municipal e a área constante dos registros imobiliários. Para fins da avaliação e da alienação judicial será considerada exclusivamente a área registral de 3.958,54 m², não implicando a informação cadastral municipal qualquer ampliação do objeto do leilão. Quanto às edificações, consta na matrícula nº 19.510 averbação de construção comercial com área aproximada de 472,00 m², não se encontrando integralmente averbada nas matrículas a área construída total de 1.230,63 m² indicada no cadastro municipal. **ITEM B - CARACTERIZAÇÃO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** Imóvel de natureza comercial/industrial, localizado no Distrito Industrial de Araxá/MG. Conforme o laudo de avaliação, a edificação apresenta estado precário de conservação, ausência de manutenção e elevada probabilidade de não aproveitamento integral em sua condição atual, tendo sido considerada depreciação específica na avaliação. **ITEM C - REGULARIZAÇÃO:** Eventuais divergências de área, medidas, confrontações, cadastro, construção e averbação, bem como toda providência necessária à regularização física, municipal, urbanística, fiscal, cadastral ou registral do conjunto imobiliário e de suas edificações, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante, às suas expensas, sem direito a abatimento do preço ou indenização. **ITEM D - BENS NÃO INCLUÍDOS:** Não integram o lote quaisquer máquinas, equipamentos, móveis, utensílios, mercadorias, estoques, veículos, instalações removíveis ou outros bens móveis eventualmente existentes no local. A alienação abrange exclusivamente os imóveis das matrículas nº 19.510 e nº 19.511 e as edificações e benfeitorias incorporadas ao solo e consideradas no laudo de avaliação. **ITEM E – ÁREA PÚBLICA OBJETO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO – NÃO INCLUÍDA NA ALIENAÇÃO:** Não integra o lote a área institucional de **12.081,87 m²**, pertencente ao patrimônio público do Município de Araxá/MG, objeto de concessão de direito real de uso em favor de LATICÍNIOS DONA BEJA ALIMENTOS LTDA., autorizada pela **Lei Municipal nº 5.182, de 10 de janeiro de 2008**, para finalidade específica de implantação das lagoas de tratamento do esgoto industrial exigidas pela COPAM/FEAM. Referida área pública é distinta dos imóveis matriculados sob os nº 19.510 e nº 19.511, não integra o ativo imobiliário disponível da Massa Falida e **não compõe o objeto desta alienação**, não sendo transmitido ao arrematante qualquer direito sobre ela em razão deste leilão. Eventual proximidade física da área, utilização pretérita em conjunto com as instalações industriais ou sua eventual visualização em fotografias e documentos disponibilizados não implica sua inclusão no lote. **ITEM F - PROCESSO RELACIONADO:** Processo nº 5007395-29.2022.8.13.0040, relativo à discussão sobre contrato de compra e venda de ativos celebrado em 28/12/2020, conforme descrito no Item 16 deste edital. **1.III - VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 2.966.000,00 (dois milhões, novecentos e sessenta e seis mil reais). **1.IV - LANCE MÍNIMO DA 1ª CHAMADA:** R\$ 2.966.000,00 (dois milhões, novecentos e sessenta e seis mil reais). **1.V - LANCE MÍNIMO DA 2ª CHAMADA:** R\$ 1.483.000,00 (um milhão, quatrocentos e oitenta e três mil reais). **1.VI - 3ª**



CHAMADA: serão admitidos lances por qualquer preço, observado o lance inicial operacional de R\$ 1.000,00 (um mil reais). **1.VII - LOCALIZAÇÃO:** Rua Imbiara, nº 445, Distrito Industrial, Araxá/MG, CEP 38.180-315. Para conhecimento de todos e para que ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital, que será afixado no átrio do Fórum e publicado na forma da lei. ARAXÁ, Na data da assinatura eletrônica. **RODRIGO DA FONSECA CARÍSSIMO**
Juiz de Direito

