



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Minas Gerais
01ª Vara Cível e JEF Adjunto de Uberlândia

Avenida Cesário Alvim, 3.390 - Bairro: Brasil - CEP: 38400-696 - Fone: (34)2101-3818 - www.trf6.jus.br - Email: 01vara.ubi@trf6.jus.br

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (VARA CÍVEL) Nº 0004768-46.1997.4.01.3803/MG

EXEQUENTE: COMPANHIA NACIONAL DE ABASTECIMENTO - CONAB

EXECUTADO: CONAGE ARMAZENS GERAIS LTDA

ADVOGADO(A): FELIPE DO CANTO ZAGO (OAB RS061965)

ADVOGADO(A): GUSTAVO STORTI PIZZOTTI (OAB MG135085)

ADVOGADO(A): RENATO COSTA DIAS (OAB MG042611)

DESPACHO/DECISÃO

I – RELATÓRIO

Trata-se de cumprimento de sentença promovido pela Companhia Nacional de Abastecimento - CONAB em face de Conage Armazéns Gerais Ltda., em que se encontra penhorado, desde 18/07/2014, o imóvel de matrícula nº 47.481 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG (evento 434). O bem foi reavaliado em R\$ 1.537.040,00 em 02/04/2025 (evento 438, LAUDOREAVAL2), valor confirmado pela 4ª Turma do TRF6 no Agravo de Instrumento nº 6006071-33.2025.4.06.0000 (evento 486), com trânsito em julgado em 14/11/2025.

Após a suspensão do certame anteriormente designado para 15/05/2026, motivada pela intervenção da terceira interessada Viviane Santos Rodrigues da Cunha (eventos 538 e 544), este Juízo homologou as novas datas e a minuta de edital apresentada pelo leiloeiro oficial José Antônio Rodovalho Júnior (evento 560). Expediu-se o Edital nº 380006070323 (evento 566), publicado no DJEN em 15/06/2026 (evento 569) e em portal de editais judiciais (evento 572), com 1º e 2º leilões eletrônicos em 21/08/2026, às 13h e às 14h.

O edital fixou lance mínimo de R\$ 768.520,00 no 2º leilão (50% da avaliação), admitiu pagamento parcelado nos termos do art. 895 do CPC, disciplinou o direito de preferência e previu expressamente a 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 [...]”*. As partes e a terceira interessada foram intimadas da decisão homologatória (eventos 561 a 563), sem impugnação a essa cláusula.

A executada apresentou petição incidental (evento 575) pedindo a suspensão do leilão, perícia de engenharia nos imóveis de matrículas nº 47.481 e nº 84.594 e, subsidiariamente, a retificação do edital. Os pedidos foram rejeitados (evento 579). No Agravo de Instrumento nº 6012317-11.2026.4.06.0000, o efeito suspensivo foi indeferido (evento 597) e, em sessão virtual encerrada em 25/09/2026, a 4ª Turma do TRF6, por unanimidade, negou provimento ao recurso quanto à perícia, julgando prejudicados os pedidos de suspensão do leilão e de retificação do edital (evento 604).



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Minas Gerais
01ª Vara Cível e JEF Adjunto de Uberlândia

Os leilões foram realizados em 21/08/2026 e resultaram negativos, conforme ata do leiloeiro (evento 598), que registrou ampla divulgação e informou que, havendo previsão de venda direta no edital, as divulgações seriam renovadas.

Intimada da ata (eventos 600 a 603), a exequente requereu, no evento 605, o prosseguimento da execução mediante venda direta do imóvel, pelo prazo de 60 dias, nos termos e condições já estabelecidos no edital do evento 566, bem como sua intimação acerca do resultado ao final.

Vieram os autos conclusos (evento 606).

É o relatório. Decido.

II – FUNDAMENTAÇÃO

1. Do cabimento da venda direta após o leilão negativo

O pedido da exequente comporta acolhimento. O art. 879, I, do CPC prevê a alienação por iniciativa particular como modalidade expropriatória, e o art. 880 autoriza o exequente a requerer que ela se realize por intermédio de leiloeiro público, cabendo ao juiz fixar o prazo, a forma de publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e a comissão (art. 880, § 1º). A chamada “venda direta”, após leilão sem licitantes, nada mais é do que essa alienação conduzida pelo leiloeiro já nomeado nos autos (evento 365).

A medida, ademais, já foi previamente autorizada. O edital homologado no evento 560 e expedido no evento 566 previu a venda direta pelo prazo de 60 dias, em ciclos de 15 dias, observados os preços mínimos do leilão. As partes e a terceira interessada foram intimadas da homologação (eventos 561 a 563), o prazo da executada decorreu sem impugnação a essa cláusula (evento 577), e nem a petição do evento 575 nem o Agravo de Instrumento nº 6012317-11.2026.4.06.0000 a questionaram. A matéria foi, portanto, submetida ao contraditório, sendo desnecessária nova oitiva prévia (arts. 9º e 10 do CPC). O pedido do evento 605 limita-se a requerer a execução daquilo que o edital já estabeleceu.

A providência também atende à efetividade da execução, que se realiza no interesse do credor (art. 797 do CPC), e à duração razoável do processo (art. 5º, LXXVIII, da CF; art. 4º do CPC). A demanda foi ajuizada em 1997, a penhora data de 2014 e o crédito já superava R\$ 5.817.987,57 em setembro de 2021 (evento 370). A venda direta aproveita a divulgação já realizada, a baixo custo, sem prejuízo ao executado, pois preserva o mesmo preço mínimo do 2º leilão (art. 805 do CPC).

2. Da inexistência de óbices ao prosseguimento

a) Agravo de Instrumento nº 6012317-11.2026.4.06.0000. O recurso já foi julgado: a 4ª Turma negou provimento ao pedido de perícia de engenharia e declarou prejudicados os pedidos de suspensão do leilão e de retificação do edital (evento 604). Ainda que em curso o prazo para eventuais recursos contra o acórdão, não há tutela que suspenda os



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Minas Gerais
01ª Vara Cível e JEF Adjunto de Uberlândia

atos expropriatórios, e os recursos, em regra, não impedem a eficácia das decisões (arts. 995 e 1.029, § 5º, do CPC). A suspensão determinada no evento 594 vigorou apenas até o resultado do leilão e já foi levantada (evento 599).

b) Atualidade da avaliação. A reavaliação de 02/04/2025 teve sua validade confirmada pelo TRF6 (evento 486) e completará dois anos apenas em abril de 2027, após o término do prazo da venda direta ora autorizada. Como já assentado no evento 560, não há nos autos elemento novo que se enquadre no art. 873 do CPC.

c) Descrição do bem. A descrição constante do edital do evento 566 permanece hígida: informa a integração do imóvel ao “Espaço Mais Saúde”, formando uma única edificação com o imóvel contíguo, a ausência de muro de separação nos fundos, a entrada pelo nº 957 da Rua Olegário Maciel, a destinação atual comercial e que a penhora recai exclusivamente sobre a matrícula nº 47.481. Essas mesmas ressalvas foram consideradas suficientes pelo TRF6 (AI nº 6012317-11.2026.4.06.0000, evento 5) e devem acompanhar toda a divulgação da venda direta.

d) Ata do leilão. A omissão do vocábulo “Conage” no cabeçalho da ata (“Executado: ARMAZÉNS GERAIS LTDA”) é mero erro material. A ata identifica corretamente o número do processo, o CNPJ da executada (02.196.798/0003-86) e o bem, de modo que atingiu sua finalidade sem prejuízo a ninguém (arts. 277 e 282, § 1º, do CPC).

3. Das condições da venda direta (art. 880, § 1º, do CPC)

Cumprе fixar as condições da alienação, que reproduzem as do edital homologado:

- **Preço mínimo:** R\$ 768.520,00, equivalente a 50% da avaliação, mesmo patamar do 2º leilão, observado o art. 891, parágrafo único, do CPC. Propostas inferiores não serão admitidas.
- **Pagamento:** à vista ou parcelado, neste caso com sinal mínimo de 25% e saldo em até 30 parcelas mensais corrigidas pelo IPCA, garantido por hipoteca sobre o próprio imóvel, com multa de 10% em caso de atraso (art. 895, §§ 1º e 4º, do CPC). A proposta à vista prevalece sobre a parcelada (art. 895, § 7º).
- **Encargos do adquirente:** comissão do leiloeiro de 5%, custas de 0,5% (Lei nº 9.289/1996), ITBI e despesas de transferência, nos termos do edital.
- **Direito de preferência:** mantido na forma disciplinada no edital, em coerência com as decisões dos eventos 544, 560 e 579 (art. 889, II, e art. 843, § 1º, do CPC; art. 1.322 do CC). Para torná-lo efetivo na venda direta, a melhor proposta será submetida à ciência dos interessados antes da homologação, com prazo para que o titular habilitado a iguale.
- **Formalização:** termo nos autos assinado pelo juiz, pelo exequente, pelo adquirente e, se presente, pelo executado, com expedição de carta de alienação e mandado de imissão na posse (art. 880, § 2º, I, do CPC).



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Minas Gerais
01ª Vara Cível e JEF Adjunto de Uberlândia

4. Das intimações

A executada está representada por advogado, de modo que sua ciência se faz por meio dele (art. 889, I, do CPC), circunstância reforçada pela notícia de que a empresa está inoperante (evento 539). No evento 575 houve pedido expresso de que as intimações sejam feitas em nome do advogado Felipe do Canto Zago, o que deve ser observado, sob pena de nulidade (art. 272, § 5º, do CPC). O mesmo advogado representa a terceira interessada. Registro, por fim, que a ata negativa do evento 598 foi objeto de intimação apenas da exequente (evento 600), razão pela qual deve ser dada ciência dela à executada e à terceira interessada.

Como a ata noticiou que as divulgações seriam renovadas, mas não há nos autos informação sobre o efetivo início da venda direta, o prazo de 60 dias será contado da disponibilização do bem no portal do leiloeiro após a intimação desta decisão, sem prejuízo de que o leiloeiro informe eventuais propostas já recebidas desde 21/08/2026.

III – DISPOSITIVO

Ante o exposto, **DEFIRO** o pedido formulado pela exequente no evento 605 e **DETERMINO** a alienação do imóvel de matrícula nº 47.481 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG por **venda direta** (art. 880 do CPC), por intermédio do leiloeiro oficial José Antônio Rodovalho Júnior, nas seguintes condições:

1. **Prazo:** 60 (sessenta) dias corridos, em ciclos de 15 (quinze) dias, reabrindo-se o ciclo seguinte na falta de proposta, contados da disponibilização do bem no sítio eletrônico do leiloeiro após a intimação desta decisão.
2. **Preço mínimo:** R\$ 768.520,00 (setecentos e sessenta e oito mil, quinhentos e vinte reais), correspondente a 50% da reavaliação de 02/04/2025, vedada a aceitação de proposta inferior.
3. **Pagamento:** à vista, mediante depósito judicial, ou parcelado, com sinal mínimo de 25% e saldo em até 30 parcelas mensais corrigidas pelo IPCA, garantido por hipoteca do próprio imóvel, observados os §§ 1º, 4º e 7º do art. 895 do CPC e as demais regras do edital do evento 566; a proposta à vista prevalece sobre a parcelada.
4. **Encargos do adquirente:** comissão do leiloeiro de 5% sobre o valor da alienação, custas de 0,5% (Lei nº 9.289/1996), ITBI e despesas de transferência, conforme o edital.
5. **Descrição e publicidade:** a divulgação observará integralmente a descrição do bem constante do edital do evento 566, inclusive as ressalvas sobre a integração ao “Espaço Mais Saúde”, a entrada pelo nº 957 da Rua Olegário Maciel e a restrição da penhora à matrícula nº 47.481, e será feita no sítio eletrônico do leiloeiro e nos portais em que o edital foi publicado, com indicação do prazo e das condições da venda direta.
6. **Propostas e preferência:** recebida proposta que atenda a estas condições, o leiloeiro a juntará aos autos em até 2 (dois) dias úteis. Em seguida, intimem-se exequente,



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Minas Gerais
01ª Vara Cível e JEF Adjunto de Uberlândia

executada e terceira interessada para manifestação no prazo comum de 5 (cinco) dias, no qual o titular de direito de preferência regularmente habilitado na forma do edital poderá exercê-lo, igualando a proposta em todas as suas condições.

7. **Formalização:** decorrido o prazo do item 6, venham os autos conclusos para homologação e lavratura do termo de alienação (art. 880, § 2º, do CPC); a carta de alienação e o mandado de imissão na posse serão expedidos após o depósito do preço (ou do sinal, com a constituição da garantia), o pagamento da comissão e a comprovação do recolhimento do ITBI.

Determino, ainda:

1. Intime-se o leiloeiro, pelo sistema eproc e por e-mail, para que: (a) em 5 (cinco) dias, informe se recebeu propostas para o imóvel desde 21/08/2026 e inicie a venda direta, comprovando nos autos a data de disponibilização do bem e a divulgação realizada; e (b) encerrado o prazo de 60 dias, apresente, em 5 (cinco) dias, relatório circunstanciado do resultado.
2. Juntado o relatório, intmem-se a exequente, conforme requerido, e a executada. Sendo negativo o resultado, a exequente deverá requerer o que entender de direito para o prosseguimento da execução, no prazo de 15 (quinze) dias.
3. Dê-se ciência à executada e à terceira interessada da ata negativa do evento 598.
4. As intimações da executada e da terceira interessada deverão constar obrigatoriamente em nome do advogado Felipe do Canto Zago (OAB/RS 61.965), conforme requerido no evento 575 (art. 272, § 5º, do CPC).
5. Oportunamente, junte-se certidão do trânsito em julgado do Agravo de Instrumento nº 6012317-11.2026.4.06.0000, sem prejuízo do imediato cumprimento desta decisão.

Intimem-se. Cumpra-se.

Uberlândia-MG, data e assinatura no rodapé.

Documento eletrônico assinado por **OSMANE ANTONIO DOS SANTOS, Juiz Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.trf6.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **380007460528v31** e do código CRC **512a9629**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): OSMANE ANTONIO DOS SANTOS
Data e Hora: 21/10/2026, às 03:52:12