

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do(s) executado(s) **BARBOSA E MARQUES S/A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL** (CNPJ: 19.273.747/0001-41), na pessoa de seu representante legal (Sem Qualificação), **LARGO DO ROSÁRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ: 45.871.661/0001-20), na pessoa de seu representante legal (Sem Qualificação), **MARIA HELENA ESTEVES MARTINS** (CPF: 232.161.076-04), **ENEIDA ESTEVES MARTINS** (CPF: 409.114.386-53), **HELÁDIO JOSÉ ESTEVES MARTINS** (CPF: 556.465.816-72), **BEATRIZ HELENA MARTINS GONÇALVES DE CARVALHO** (CPF: 003.574.366-28), **HUMBERTO ESTEVES MARQUES** (CPF: 003.134.837-87), **LUIZ FERNANDO ESTEVES MARTINS** (CPF: 255.928.156-20), credores **BANCO SAFRA S/A** (CNPJ: 58.160.789/0001-28), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem, **PREFEITURA DE GOVERNADOR VALADARES, INCRA** e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 1051019-19.2023.8.26.0100**, em trâmite na **10ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **ITAÚ UNIBANCO S/A** (CNPJ: 60.701.190/0001-04).

O(A) Dr(a). Andrea de Abreu, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 – IMÓVEL COMPOSTO PELAS MATRÍCULAS NºS 1.348 E 3.779, AMBAS DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GOVERNADOR VALADARES/MG

- A. Uma área de terras legitimadas, medindo quinze mil metros quadrados (15.000,00 m²), ou sejam, sessenta metros (60,00 metros) de frente, por outros tantos nos fundos e duzentos e cinquenta metros (250,00 metros) de cada lado, integrante de uma porção maior, situada no lugar denominado Córrego do Onça, constituindo parte da propriedade genericamente conhecida por Fazenda Boa Vista, distrito da cidade de Governador Valadares/MG, área essa que se desmembra da referida porção maior, para se anexar ao prédio rústico confinante de propriedade da outorgada compradora, e para confrontar da seguinte forma: na frente com a estrada de ferro (ramal) que liga à Cosiva e Usimpa; à esquerda e nos fundos, com terrenos dos vendedores; e, à direita com terrenos de propriedade da outorgada compradora. Conforme consta na Av. 21: o imóvel descrito nesta matrícula, foi cadastrado no INCRA (porção maior) sob nº 419.052.341.223-8, com área total de: 6,9000 ha; módulo rural: 0,00 ha; nº de módulos rurais: 0,00; módulo fiscal: 30,0000 ha; nº de módulos fiscais: 0,2300; e fração mínima de parcelamento: 2,00 ha, conforme CCIR 2021, apresentado e que fica arquivado nesta serventia. **ÔNUS:** Consta Matrícula nº 1348, conforme **Av. 24 (07/06/2023)**, , EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor do EXEQUENTE, Processo nº 5009734-23.2023.8.13.0105, 3ª Vara Cível da Comarca de Governador Valadares/MG., **R. 25 (17/08/2023)**, , ARRESTO em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0033210 - 33.2023.8.26.0100, 10ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, **R. 26 (01/09/2023)**, , ARRESTO em favor do BANCO SAFRA S/A, Processo nº 0041744-63.2023.8.26.0100, 17ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, **R. 27 (18/04/2024)**, , PENHORA em favor do BANCO SAFRA S/A, Processo nº 0059772-79.2023.8.26.0100, 43ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, **R. 28 (13/12/2024)**, , PENHORA EXEQUENDA.

Matrícula nº 1.348 do 1º CRI de Governador Valadares/MG

Contribuinte nº não consta.

- B. Uma área de terras legitimadas, medindo 5,42,00 ha., integrante de uma porção maior, situada no lugar denominado Fazenda Boa Vista, distrito da cidade de Governador Valadares/MG, da qual se desmembra para ficar encerrada num perímetro que tem como ponto de amarração, um marco cravado no canto da cerca do Aeroporto - Novo (Campo de Aviação), num rumo de 31ºNW, medindo-se 155,00 metros, até o ponto de partida (PP-O), que é um marco cravado à margem do Córrego do Onça; daí, segue-se no rumo de 41ºNO e distância de

220,00 metros, atingindo-se o marco nº 1; daí, no rumo de 49º SW e distância de 250,00 metros, atingindo -se o marco nº 2, daí, no rumo de 41ºSE e distância de 256,00 metros, alcançando-se o marco nº 3, cravado à margem esquerda do córrego do Onça, pela qual se desce, numa distância de 280,00 metros, alcançando-se o ponto de partida; área essa que limita-se ao norte e oeste, com terrenos da Crêia S.A.; ao sul, com o córrego do Onça e, a leste, por cerca de arame, com a faixa de desvio da CosivaCia. Siderúrgica de Governador Valadares. Conforme consta na Av. 30: o imóvel descrito nesta matrícula, foi cadastrado no INCRA (porção maior) sob nº 419.052.341.223-8, com área total de: 6,9000 ha; módulo rural: 0,00 ha; nº de módulos rurais: 0,00; módulo fiscal: 30,0000 ha; nº de módulos fiscais: 0,2300; e fração mínima de parcelamento: 2,00 ha, conforme CCIR 2021, apresentado e que fica arquivado nesta serventia. **ÔNUS:** Consta Matrícula nº 3779, conforme **Av. 33 (07/06/2023)**, , EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor do EXEQUENTE, Processo nº 5009734-23.2023.8.13.0105, 5ª Vara Cível da Comarca de Governador Valadares/MG, **R. 34 (17/08/2023)**, , ARRESTO em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0033210-33.2023.8.26.0100, 10ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, **R. 35 (01/09/2023)**, , ARRESTO em favor do BANCO SAFRA S/A, Processo nº 0041744-63.2023.8.26.0100, 17ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, **R. 36 (18/04/2024)**, , PENHORA em favor do BANCO SAFRA S/A, Processo nº 0059772 - 79.2023.8.26.0100, 43ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. , **R. 37 (13/12/2024)**, , PENHORA EXEQUENDA,.

OBS: Conforme constam as Averbacões 03 a 11 (lote 04), bem como no laudo de avaliação de fls. 1305/1317, os referidos imóveis (Lote 03 e 04), denominados Córrego do Onça - Fazenda Boa Vista, encontram-se situados a Avenida de Acesso ao Penha, nº 01, Bairro Figueira do Rio Doce, Governador Valadares/MG. Os terrenos possuem a área total de 69.200,00 m², e sobre os mesmos constam edificações que são relativas ao empreendimento de suinocultura que funcionou no local. A maior parte das edificações é de uso específico para tal finalidade e a maior parte delas está em ruínas, sendo: cobertura metálica, galpões, casa e outros (em ruínas), sendo assim as edificações não agregam valor ao terreno e foram desconsideradas para fins de avaliação.

Matrícula nº 3.779 do 1ª CRI de Governador Valadares/MG

Contribuinte nº não consta.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$8.820.000,00 (julho 2024 – fls 1303/1396).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 – IMÓVEL RUA ENGENHEIRO EDSON JUNQUEIRA PASSOS. MATRÍCULA Nº 11.270 DO 2º CRI DE CARANGOLA/MG

Imóvel Rua Engenheiro Edson Junqueira Passos, Lote 10 - Carangola/MG. Um lote de terreno urbano de nº 10, situado na Rua Engenheiro Edson Junqueira Passos, na cidade de Carangola/MG, com as medidas: pela frente medindo 5,16+13,05 18,21 m confrontando com a referida Rua Engenheiro Edson Junqueira Passos; pelos fundos medindo 23,73 metros confrontando com Barbosa & Marques S/A; pelo lado direito medindo 38,77 metros confrontando como Lote 09; pelo lado esquerdo medindo 15,77+8,07+6,53 30,37 metros confrontando com Samuel Evangelista de Soum e Outros, com a área total de 483,10 m² (quatrocentos e oitenta e três metros e dez centímetros quadrados), dentro dos seguintes limites: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 31, de coordenadas N 7.704.254,04m e E 808.915,60m deste, segue confrontando com Barbosa & Marques S/A, através da divisa com os seguintes azimutes e distâncias: 100°09' e 23,73 m até o vértice 33, de coordenadas N 7.704.249,42m e E 808.938,87m deste, segue confrontando com Samuel Evangelista de Souza e Outros, através da divisa com os seguintes azimutes e distâncias: 197°58' e 15,77m até o vértice 34, de coordenadas N 7.704.234,51m e E 808.933,73m 122°49' e 8,07 m até o vértice 35, de coordenadas N 7.704.230,03m e E 808.940,44m 117°16' e 6,52 m até o vértice 36, de coordenadas N 7.704.226,93m e E 808.946,18m deste, segue confrontando com Rua Engenheiro Edson Junqueira Passos, através do meio-fio com os seguintes azimutes e distâncias: 238°43' e 13,05 m até o vértice 37, de coordenadas N 7.704.220,37m e E 808.934,90m 243°22' e 5,16 m até o vértice 32, de coordenadas N 7.704.218,14m e E 808.930,25m através da divisa; deste, segue confrontando com Lote 09, com os seguintes azimutes e distâncias: 337° 48'03" e 38,77 m até o vértice 31, ponto inicial da descrição deste perímetro. **ÔNUS:** Consta Matrícula nº 11270, conforme **Av. 02 (13/06/2023)**, , EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor do EXEQUENTE, Processo nº 5009734-23.2023.8.13.0105, 5ª Vara Cível da Comarca de Governador Valadares/MG, **R. 03 (05/09/2023)**, , ARRESTO em favor do EXEQUENTE, Processo nº 0033210-33.2023.8.26.0100, 10ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, **R. 04 (29/09/2023)**, , ARRESTO em favor do BANCO SAFRA S/A, Processo nº 0041744-

63.2023.8.26.0100, 17ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, **R. 05 (29/05/2024)**, ARRESTO em favor do BANCO SAFRA S/A, Processo nº 0059772-79.2023.8.26.0100, 43ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, **R. 06 (19/12/2024)**, PENHORA EXEQUENDA, **R. 07(11/02/2025)**, ARESTO em favor de BANCO SAFRA, autos nº 0041744-63.2023.8.26.0100.

OBS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1718/1738, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Engenheiro Edson Junqueira Passos, Bairro Triângulo, Carangola/MG. Não há benfeitorias ou edificações no lote avaliando.

Matrícula nº 11.270 do 2º CRI de Carangola/MG.

Contribuinte nº não consta.

AValiação DO BEM: R\$90.000,00 (julho 2024 – fls 1716/1809).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DOS LOTES - R\$ 9.860.557,52 (outubro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 27.528.473,79 (março 2026), conforme fls 4.358.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 06/11/2026 às 10h00min, e termina em 11/11/2026 às 10h00min; 2ª Praça começa em 11/11/2026 às 10h01min, e termina em 01/12/2026 às 10h00min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, ainda que apresentadas após o encerramento das praças, (encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ, ou apresentadas diretamente nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 1051019-19.2023.8.26.0100, em trâmite perante a 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770 - 30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza 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 da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso,

sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalmazuk.com.br. Para participar acesse www.portalmazuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalmazuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalmazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam o(s) executado(s) BARBOSA E MARQUES S/A. - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, LARGO DO ROSÁRIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., MARIA HELENA ESTEVES MARTINS, ENEIDA ESTEVES MARTINS, HELÁDIO JOSÉ ESTEVES MARTINS, BEATRIZ HELENA MARTINS GONÇALVES DE CARVALHO, HUMBERTO ESTEVES MARQUES, LUIZ FERNANDO ESTEVES MARTINS, bem como os credores BANCO SAFRA S/A, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos constam a menção dos seguintes incidentes e recursos: 5022307-93.2023.8.13.0105, 5005640-32.2023.8.13.0105, 0033210-33.2023.8.26.0100, 1.0000.23.076924-2/012, 1.0000.25.312829-2/000, 2142770-74.2026.8.26.0000 e 5009734-23.2023.8.13.0105. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 20 de outubro de 2026.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrivi.

ANDREA DE ABREU
JUIZ(A) DE DIREITO