

**2ª Vara Cível Foro Central da Comarca da Capital/SP**

Processo nº [1038427-21.2015.8.26.0100](#)

O Dr. **Tom Alexandre Brandão**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível Foro Central da Comarca da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que será realizado leilão público pelo Leiloeiro Público **Erick Soares Teles**, devidamente cadastrado na Junta Comercial de São Paulo - JUCESP sob o nº. 1.197, sendo que o leilão será disponibilizado na plataforma de leilões [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br).

**EXEQUENTE:**

- **STRATEGI CAPITAL LTDA** (CNPJ/MF nº 25.072.889/0001-43), nas pessoas de seus advogados Dr. Flavio Antonio Esteves Galdino, (OAB/SP 256.441-A) e Tomas de Sampaio Goes Martins Costa, (OAB/SP 375.007).

**EXECUTADO:**

- **ANTONIO VILEFORT MARTINS** (CPF/MF nº 146.424.416-20), no endereço na Rua Tomé de Souza, nº1225 – Apto 1602 – Savassi - de Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP 20140-130.

**INTERESSADOS:**

- Prefeitura Municipal de Pedro Leopoldo/MG;
- Receita Federal do Brasil (CNPJ nº 00.394.460/0058-87);
- Eventuais Ocupantes do Imóvel;
- Ivagro Agropecuária LTDA (CNPJ nº 19.276.369/0001-50), por seu representante legal **ANTONIO VILEFORT MARTINS**;
- Demais interessados.

**DO LEILÃO:**

**1ª PRAÇA:** Inicia no dia **31/03/2025**, às **10:30hs**, e termina no dia **03/04/2025**, a partir das **10:30hs**. Na primeira praça, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação. Caso não haja lance, seguir-se-á sem interrupção para a:

**2ª PRAÇA:** Inicia no dia **03/04/2025**, às **10:31hs**, e termina no dia **23/04/2025**, a partir das **10:30hs**. Na segunda praça serão admitidos lances não inferiores a 60% da avaliação.

## DA DESCRIÇÃO DOS BENS

**LOTE 01 – DIREITOS SOBRE UMA CASA** e seu respectivo terreno assim descritos e sua matrícula: Conforme Av. 03. Fica retificada a área do imóvel objeto desta matrícula de 594.623,4m<sup>2</sup> para 676.484,22m<sup>2</sup>; com as seguintes confrontações atualizadas: “Início: marco de pedra nº 1, cravado a marquem esquerda do Ribeirão das Neves, confrontando com Maria Rita Costa Cerqueira; deste ponto, subindo o citado Ribeirão, no rumo magnético de 66ºNW, com a distância de 313,00ms até o marco nº 2, cravado na esquina divisória, com terras de Darcí Pessoa e Maria Costa Cerqueira; deste ponto, virando-se à direita com um ângulo de 109º, acompanhando a cerca de divisar com terras de Darcí Pessoa e a Fazenda do Quilombo; deste ponto, virando-se à direita, com um ângulo de 68º30’, acompanhando a cerca e valo divisório, com terras da Fazenda do Quilombo, na extensão de 160,00ms, até o marco nº 4, curava do na esquina do citado valo e cerca entre o confrontante Francisco Dórea de Almeida; deste ponto virando-se à direita, com um ângulo de 59º50’, na distância de 774,00ms, até o marco nº 6, com terras de Francisco Dórea de Almeida; Daí, virando-se à direita, com um ângulo de 42º30”, no rumo magnético de 4º SE e distância de 472,00ms até o marco nº 7, cravado na confrontação entre terras de Francisco Dórea de Almeida e Artileu Afonso dos Santos, até o marco nº 8, cravado na margem esquerda do Ribeirão das Neves; finalmente, deste ponto, subindo o citado Ribeirão, com a distância de 379,20ms, até o marco nº 1, onde teve início esta descrição. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: N/C. **MATRÍCULA:** 11.230 do 1º CRI de Pedro Leopoldo/MG. **Observação:** **Consta na Avaliação fls. 2350** - Benfeitorias, casa principal (sede), composta por quatro quartos, sala, copa, cozinha, três banheiros, lavanderia, varanda em U, garagem coberta, piscina de alvenaria e uma área com fogão á lenha, com telhado colonial e acabamento simples; casa secundária (onde reside o caseiro), composta por dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço; curral com telha colonial e estrutura de madeira, área total aproximada das benfeitorias 400m<sup>2</sup>.

**ÔNUS:** Consta na **Av. 14 Indisponibilidade** derivada da 2ª Vara Da Fazenda Pública de São Paulo/SP, autos nº 07905204488-4. **R. 16 Arresto** derivada da 34ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG, autos nº 002415014379-0. **R.18 Penhora** Exequenda. Conforme consta nos autos as fls. 2350 informação de edificação construída sobre o imóvel, eventual necessidade de regularização perante os órgãos competentes será de responsabilidade do arrematante. Não foi possível a consulta a débitos fiscais, motivo pelo qual se faz necessária a intimação da municipalidade/receita federal para prestar tal informação nos autos. **Observação:** O executado não providenciou o registro da propriedade na matrícula do imóvel. Dessa forma, cabe ao arrematante a regularização junto ao CRI competente.

**AVALIAÇÃO: R\$ 13.182.612,16 (treze milhões, cento e oitenta e dois mil, seiscentos e doze reais e dezesseis centavos)**, atualizados de setembro de 2024 (fl. 2222-2223), para janeiro de 2025,

conforme o último índice disponibilizado pela Tabela Prática do TJSP, até a data de protocolo deste edital.

**LOTE 02 – DIREITOS SOBRE UM IMÓVEL RURAL DENOMINADO "BANANAL"** situado em Vera Cruz de Minas, Município de Pedro Leopoldo-MG, com área de 19,00ha (dezenove hectares), com limites e confrontações de acordo com o memorial descritivo, constantes do levantamento Topográfico e Plantas elaboradas, por Rota Topografia Engenharia Ltda, datado de 01/09/2003: Ponto 01, com distância de 304.885; azimute: 94°08'37"; este 595544.498; norte: 7819260.348; confrontante: Ivagro Agropecuária Ltda. Ponto 02, com distância de 356.512; azimute 143°42'06"; este 595848.586; norte: 7819238.318; confrontante: Ivagro Agropecuária Ltda. Ponto 03, com distância de 31.364 azimute: 132°15'1"; este 596059.638, norte: 7818950.989 confrontante: Ivagro Agropecuária Ltda Ponto 04, com distância de 55.332; azimute: 137°19'1" este 596082.853; norte: 7818929.900; confrontante: Ivagro Agropecuária Ltda. Ponto: 05, com distância de 139°36'49"; este 596120.3631 norte: 7818889.223; confrontante: Ivagro Agropecuária Ltda. Ponto 06, com distância de 42.981; azimute 232°24'11"; este 596204.405; norte: 7818796.426; confrontante Artileu Afonso dos Santos. Ponto 07 com distância de 266°00'55"; este 596170.350; norte: 7818764.203; confrontante: Artileu Afonso dos Santos. Ponto 08, com distância de 565.092; azimute: 338°20'5"; este 595793.0076, parte: 7888735.131; confrontante: Ivagro Agropecuária Ltda. INSCRIÇÃO MUNICIPAL: N/C. **MATRÍCULA:** 25.921 do 1º CRI de Pedro Leopoldo/MG. **Observação: Consta na Avaliação fls. 2222-2223** - Imóvel rural com área total de 19 hectares: constituído por terras e morros de pastagens; sem benfeitorias; com uma passagem vicinal que percorre o imóvel de uma ponta à outra, tendo em sua parte de baixo um riacho que margeia o terreno.

**ÔNUS:** Consta na **Av. 3 Indisponibilidade** derivada da 2ª Vara Da Fazenda Pública de São Paulo/SP, autos nº 07905204488-4. **Av. 04 Arrolamento** de Bens da Receita Federal do Brasil, Ofício 1.295/2008DRF-CON. R. 05 Arresto derivada da 34ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG, autos nº 002415014379-0. **Av. 06 Arrolamento** de Bens da Receita Federal do Brasil. **R.07 Penhora** Exequenda. Não foi possível a consulta a débitos fiscais, motivo pelo qual se faz necessária a intimação da municipalidade/receita federal para prestar tal informação nos autos. **Observação:** O executado não providenciou o registro da propriedade na matrícula do imóvel. Dessa forma, cabe ao arrematante a regularização junto ao CRI competente.

**AVALIAÇÃO: R\$ 802.864,12 (oitocentos e dois mil oitocentos e sessenta e quatro reais e doze centavos)**, atualizados de outubro de 2023 (fl. 2222), para janeiro de 2025, conforme o último índice disponibilizado pela Tabela Prática do TJSP, até a data de protocolo deste edital.

**DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$ 6.236.249,98 (seis milhões, duzentos e trinta e seis mil duzentos e quarenta e nove reais e noventa e oito centavos) em dezembro de 2024, conforme informado às fls. 2362, a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

**DO LEILÃO:** O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br) e será conduzido por seu Leiloeiro Oficial, **Erick Soares Teles**, JUCESP nº. 1.197. Os lances deverão ser ofertados EXCLUSIVAMENTE pela Internet, no sítio eletrônico retromencionado.

**ÔNUS GERAIS:** o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo 130, parágrafo único, do CTN, que serão sub-rogados no valor da arrematação. O bem será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, não podendo ser alegado eventual vício, ainda que oculto, ou qualquer defeito em relação ao bem, após a arrematação, nos termos do Art. 500, § 3º, do CC. Desta forma, constitui ônus do interessado, verificar suas condições, medidas e/ou demais peculiaridades, antes das datas designadas para a alienação, não podendo alegar vício após a arrematação. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens, correrão por conta do arrematante. Na hipótese do bem, no todo ou em parte, estar ocupado por terceiros, caberá ao arrematante tomar toda e qualquer providência, bem como arcar com todo e qualquer custo para a desocupação do bem. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

**DO PAGAMENTO:** O pagamento poderá ser feito de duas formas: **(I) À vista:** com pagamento em 24h (vinte e quatro horas) após o término do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; **(II) Parcelado:** com sinal de 25% (vinte e cinco por cento), pago em 24h (vinte e quatro horas) do término do leilão e o saldo em até 30 (trinta) parcelas, sendo que cada parcela deverá ser atualizada pelo índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, ficando a cargo do arrematante, emitir as guias das parcelas e comprovar o pagamento nos autos. Em caso de parcelamento de bem imóvel, recairá sobre o próprio bem a hipoteca judicial. A transferência da propriedade do bem arrematado de forma parcelada, ocorrerá somente após a quitação de todas as parcelas.

**DA COMISSÃO:** O arrematante pagará, à título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que não está incluído no valor do lance. O pagamento da comissão do Leiloeiro Oficial pelo leilão deverá ser realizado por transferência bancária ou outro meio a ser definido pelo Leiloeiro, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, que será enviado por e-mail ao arrematante.

**DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DO LANCE:** Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lances anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência. Em caso de parcelamento, o atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o requerimento da resolução da arrematação ou a promoção, em face do arrematante, de execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos em que se deu a arrematação (art. 895, §4º e 5º, do CPC).

**CONDIÇÕES GERAIS:** Para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

As informações sobre os bens constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas do laudo de avaliação e demais documentos anexados ao processo. Em caso de desistência ou inadimplência, ao arrematante serão impostas as penalidades previstas na legislação e/ou no presente edital. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis na plataforma [www.positivoleiloes.com.br](http://www.positivoleiloes.com.br).

São Paulo, 18 de fevereiro de 2025.

---

**Dr. Tom Alexandre Brandão**  
Juiz de Direito