



2ª VARA CÍVEL – FORO DE PATROCÍNIO – TJ/MG

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **FABIANO BETIATI (CPF/MF Nº 934.913.879-49)**, e seu cônjuge **CLÁUDIA MÁRCIA TICLES BETIATI (CPF/MF 787.499.996-72)** e **LUCIANO BETIATI (CPF/MF Nº 908.740.569-34)**, e seu cônjuge, se casado for; dos coproprietários **MARIA LUISA MONTANARI BETIATI (CPF/MF Nº 647.461.949-04)**, **MOACIR BETIATI (CPF/MF Nº 528.055.069-87)**, e seu cônjuge **DANIELA ELAINE DA SILVA BETIATI (CPF/MF Nº DESCONHECIDO)**, **ALZIRA BETIATI BELAN (CPF/MF Nº 499.386.305-53)**, e seu cônjuge **GILMAR ROBERTO BELAN (CPF/MF Nº 308.816.769-34)**, **ANA MARIA BETTATI DEMITO (CPF/MF Nº 472.358.889-20)**, e seu cônjuge **SILVIO CARLOS DEMITO (CPF/MF Nº 501.972.829-50)** e **MARCOS VALENTIN BETIATI (CPF/MF Nº 859.518.209-44)**, e seu cônjuge **SILVIA ROSA CORTES BETIATI (CPF/MF Nº DESCONHECIDO)**; dos Credores Hipotecários: **BANCO DEL LANDEN BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 05.040.481/0001-82)**, **COOPERATIVA REGIONAL DE CAFEICULTORES EM GUAXUPÉ LTDA - COOXUPÉ LTDA (CNPJ/MF Nº 20.770.566.0001-00)** e **VALORIZA AGRONEGOCIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 24.006.876/0001-03)**; bem como dos credores: **COOPERATIVA DE CREDITO COOPACREDI LTDA. - SICOOB COOPACREDI (CNPJ/MF Nº 65.229.254/0001-21)** e **COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA REGIÃO DE GARÇA (CNPJ/MF Nº 48.204.135/0001-03)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Gustavo Obata Trevisan, da 2ª Vara Cível – Foro de Patrocínio, Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação com Pedido de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91)** em face de **FABIANO BETIATI (CPF/MF Nº 934.913.879-49)** e **LUCIANO BETIATI (CPF/MF Nº 908.740.569-34)**, nos autos do **Processo nº 5003438-94.2018.8.13.0481**, e foi designada a venda dos bens abaixo descritos, Portaria Conjunta nº 772/PR/2018, que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BENS: **LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Fazenda Bela Vista, Perdizes/MG – CEP: 38170-000 –**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma parte de terras com área total de 21,91,12 hectares, sendo 11,91,12 hectares de campos e 10,00,00 hectares de cultura, denominada Fazenda Bela Vista, situada na Fazenda Antinha, lugares denominados Buracada, Espriado, Pasto de Cima e Bom Sucesso, no município e comarca de Perdizes/MG. Imóvel georreferenciado conforme descrição da correspondente Matrícula Imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

Incrá nº	18033270	
Matrícula Imobiliária nº	14728	Ofício de Registro de Imóveis de Perdizes/MG

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 04	25/02/2014	Hipoteca	-	Banco Del Landen Brasil SA
R. 05	25/02/2014	Hipoteca	-	Banco Del Landen Brasil SA
Av. 09	12/09/2018	Ajuizamento de ação	Proc. nº 5000475-16.2018.8.13.0481	Cooperativa de Crédito Coopacredi Ltda. - Sicoob Coopacredi





R. 10	09/09/2024	Penhora Exequenda	Proc. nº 5003438- 94.2018.8.13.0481	Banco do Brasil S/A
-------	------------	----------------------	----------------------------------------	---------------------

OBS.01: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, as Hipotecas registradas sob nº 04 e 05, serão extintas.

OBS.02: De acordo com a averbação nº 6, há gravame de penhor de café, situado no imóvel objeto do Leilão. Assim, o mencionado gravame, não será de responsabilidade do Arrematante.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Fazenda Bela Vista, Perdizes/MG - CEP: 38170-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Uma parte de terras, situado na Fazenda Bela Vista, Lugares denominados Buracada, Espreado, Pasto de Cima e bom Sucesso, neste Município e Comarca de Perdizes, com área total de 52,29,02 hectares. Imóvel georreferenciado conforme descrição da correspondente Matrícula Imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL

Incra nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	14776	Ofício de Registro de Imóveis de Perdizes/MG

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 05	25/02/2014	Hipoteca	-	Banco Del Landen Brasil Sa
R. 06	25/02/2014	Hipoteca	-	Banco Del Landen Brasil Sa
R. 15	24/11/2015	Hipoteca	-	Cooperativa Regional de Cafeicultores em Guaxupé Ltda - Cooxupé Ltda
R. 16	28/12/2015	Hipoteca	-	Cooperativa Regional De Cafeicultores Em Guaxupé Ltda - Cooxupé Ltda
R. 18	04/03/2016	Hipoteca	-	Cooperativa Regional De Cafeicultores Em Guaxupé Ltda - Cooxupé Ltda
Av. 21	12/09/2018	Ajuizamento de ação	Proc. nº 5000475-16.2018.8.13.0481	Cooperativa De Crédito Coopacredi Ltda. - Sicoob Coopacredi
R. 22	09/09/2024	Penhora Exequenda	Proc. nº 5003438- 94.2018.8.13.0481	Banco Do Brasil S/A

OBS. 01: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, as Hipotecas, serão extintas.

OBS.02: De acordo com a averbação nº 7, 11, 12 e 19, há gravames de penhores de café e máquinas, situado no imóvel objeto do Leilão. Assim, o mencionado gravame, não será de responsabilidade do Arrematante.





DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÕES PARA OS LOTES 01 e 02:

OBS.: Os lotes deverão ser arrematados em conjunto.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 3.066.173,00 (Out/2024 – Auto de Avaliação às ID. 10358195771).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 3.261.899,09 (Mar/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/MG.

LOTE 03 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Fazenda Congonha, Sapé ou Patos – Serra do Salitre/MG – CEP: 38760-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Imóvel Rural, constituído de 57,30,00 hectares de campos, situado na Fazenda Congonhas, Sapé, ou Patos, no município de Serra do Salitre/MG, confrontando com Rodovia Patrocínio-Araxá.

DADOS DO IMÓVEL

Incra n°	-	
Matrícula Imobiliária n°	25.386	Serviço de Registro de Imóveis de Patrocínio/MG

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 10	09/08/2010	Hipoteca	-	Banco Do Brasil S.A
R. 14	07/12/2011	Hipoteca	-	Banco Do Brasil S.A
R. 15	07/02/2013	Hipoteca	-	Banco Do Brasil S.A
Av. 16	12/02/2015	Hipoteca	-	Banco Do Brasil S.A
Av. 17	12/06/2015	Hipoteca	-	Cooperativa Regional De Cafeicultores Em Gua-xupé Ltda - Cooxupé
Av. 20	16/02/2017	Hipoteca	-	Valoriza Agronegócios Ltda
Av. 21	19/09/2018	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 5000478-68.2018.8.13.0481	Cooperativa De Crédito Coopacredi LTDA – Sicoob
Av. 22	19/09/2018	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 5000475-16.2018.8.13.0481	Cooperativa De Crédito Coopacredi LTDA – Sicoob
Av. 23	02/04/2019	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 0481.11.000870-5	Cooperativa dos Cafeicultores da Região de Garça
Av. 24	02/01/2024	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 5003623-69.2017.8.13.0481	Banco De Lage Landen Brasil S/A
R. 25	21/02/2024	Penhora	Proc. 5001500-98.2017.8.13.0481	Banco Do Brasil S/A
R. 26	19/12/2024	Penhora	Proc. 5001447-20.2017.8.13.0481	Banco Do Brasil S/A
R. 27	04/07/2025	Penhora	Proc. nº 5003623-69.2017.8.13.0481	Banco De Lage Landen Brasil S/A

OBS.01: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, as Hipotecas registradas serão extintas.





OBS.02: A penhora deferida ao id. 9463045392 está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS.03: O imóvel é composto barracão, 03 (três) casas residenciais e terreirão (Auto de Avaliação ao ID. 10320840385).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 6.800.000,00 (Out/2024 – Auto de Avaliação às ID. 10320840385).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 7.234.071,20 (Mar/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/MG.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DESCRIÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R\$ 9.866.173,00 (Out/2024 – Avaliação ao ID. 10358195771).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R\$ 10.495.970,29 (Mar/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/MG

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 690.185,91 (Jul/2020 – ID. 123797786).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **29 de maio de 2026, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 01 de junho de 2026, às 15 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subseqüentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 01 de junho de 2026, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 25 de junho de 2026, às 15 horas e 30 minutos.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/MG e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, devendo o arrematante comprovar mensalmente o pagamento das respectivas parcelas. Em caso de atraso no pagamento das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).





04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de Minas Gerais sob nº 1214, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://depox.tjmg.jus.br/portaltjmg/pages/guia/publica/>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de





interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do item 03 deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Rio Grande do Norte, 1436 - Sala 1605 - Savassi - CEP 30130-138 - Belo Horizonte/MG, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Belo Horizonte, 02 de abril de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. GUSTAVO OBATA TREVISAN
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

