

EDITAL DE 1º E 2º LEILÕES E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Unidade Jurisdicional – Vara Única da Comarca de Natércia/MG

PROCESSO NÚMERO: 5000553-14.2024.8.13.0444

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO SUL DE MINAS LTDA. – SICOOB CREDIVASS

EXECUTADAS: MARINA DAMASCENO FERREIRA MAGALHÃES; REGIANE DAMASCENO MAGALHÃES; e FRANCY DAMASCENO MAGALHÃES

LEILÃO NO MODO ELETRÔNICO. RONALD DE FREITAS MOREIRA, Leiloeiro Público Oficial, JUCEMG nº 1093, nomeado pelo MM. Juiz desta Comarca sob o nº 20260200083999, faz ciência às partes, aos eventuais coproprietários e aos terceiros que se enquadrem nas situações previstas nos arts. 799 e 889 do Código de Processo Civil de que, nos autos indicados, venderá o bem abaixo discriminado pelo maior lance, em LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO, por meio da plataforma www.rofremleiloes.com.br.

FUNDAMENTO DA ALIENAÇÃO: por decisão de ID 10714435052, proferida em 15/07/2026, o MM. Juiz determinou a alienação eletrônica do bem penhorado, estabeleceu os preços mínimos, as formas de pagamento e a comissão do leiloeiro, determinando a publicação do edital no DJe e a intimação das partes e do eventual credor hipotecário. Em 16/07/2026, Ronald de Freitas Moreira foi nomeado pelo Sistema Auxiliares da Justiça do TJMG, conforme nomeação nº 20260200083999. O Auto de Avaliação de ID 10513336806, lavrado em 07/08/2025 e reconhecido como legítimo pela decisão de ID 10705808895, atribuiu ao imóvel o valor de R\$ 8.064.000,00 (oito milhões e sessenta e quatro mil reais).

1º LEILÃO: início a partir da inserção do presente edital no site www.rofremleiloes.com.br, com encerramento no dia 02/09/2026, às 10h00.

2º LEILÃO: início após o encerramento do 1º leilão, com encerramento no dia 02/09/2026, às 10h20.

PRÓXIMOS LEILÕES: na ausência de licitantes ou de arrematação, ficam desde já designados novos leilões para as seguintes datas:

07/10/2026 (quarta-feira): 1º leilão às 10h00 e 2º leilão às 10h20;

04/11/2026 (quarta-feira): 1º leilão às 10h00 e 2º leilão às 10h20;

02/12/2026 (quarta-feira): 1º leilão às 10h00 e 2º leilão às 10h20;

27/01/2027 (quarta-feira): 1º leilão às 10h00 e 2º leilão às 10h20;

24/02/2027 (quarta-feira): 1º leilão às 10h00 e 2º leilão às 10h20;

24/03/2027 (quarta-feira): 1º leilão às 10h00 e 2º leilão às 10h20;

28/04/2027 (quarta-feira): 1º leilão às 10h00 e 2º leilão às 10h20;

No 1º leilão será aceito o maior lance igual ou superior ao valor da avaliação. No 2º leilão serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, ressalvado o controle judicial de preço vil previsto no art. 891 do Código de Processo Civil. Se não houver expediente forense em alguma data designada, o respectivo leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, nos mesmos horários e pela mesma plataforma eletrônica.

DESCRIÇÃO DO BEM:

LOTE ÚNICO) Imóvel rural denominado FAZENDA BOA VISTA II, também referido no Auto de Avaliação como Fazenda Boa Vista, situado no Município de Heliódora/MG, Comarca de Natércia/MG, objeto da matrícula nº 3.956 do Cartório de Registro de Imóveis de Natércia/MG, CNM nº 043422.2.0003956-13.

ENDEREÇO/LOCALIZAÇÃO: Fazenda Boa Vista, s/n, zona rural do Município de Heliódora/MG, CEP 37484-000, com indicação registral de localização na Rodovia Heliódora a Lambari.

MATRÍCULA: nº 3.956 do Cartório de Registro de Imóveis de Natércia/MG. Código Nacional de Matrícula – CNM nº 043422.2.0003956-13.

ÁREA E DIVERGÊNCIA REGISTRAL: a abertura da matrícula descreve área originária de 97,5744 hectares. A AV.1/3.956 registra o desmembramento de uma parcela de 4.365,00 m² e indica área remanescente de 97,1379 hectares. O Auto de Avaliação e o R.24/3.956 mencionam a área originária de 97,5744 hectares. Para domínio, extensão, limites e confrontações, prevalecerão os elementos constantes da matrícula imobiliária atualizada e eventual apuração técnica ou registral competente.

DESCRIÇÃO E CONFRONTAÇÕES: quinhão correspondente à totalidade do imóvel rural denominado Fazenda Boa Vista II, com as divisas e confrontações descritas na matrícula nº 3.956, incluindo confrontações históricas com quinhões de Benedito Damasceno Ferreira, Nair Vieira Ferreira ou sucessores e sucessores de Alcebíades Silvério Pereira, além de referências à estrada pública para Heliódora, à estrada pública para Lambari, a valos, córrego de servidão, mato, espigões e marcos de pedra. O interessado deverá consultar a certidão atualizada e, se necessário, realizar levantamento topográfico e georreferenciamento antes da oferta de lance.

BENFEITORIAS E CULTURAS: conforme o Auto de Avaliação de 07/08/2025, o imóvel contém aproximadamente 10.000 (dez mil) pés de café; uma casa de colono em bom estado; duas casas de porte médio em alvenaria,

necessitando de reparos; uma casa-sede necessitando de poucos reparos; duas coqueiras, sendo uma coberta com telha de alumínio; galpão aberto de alvenaria/garagem; sala de ordenha; tulha e terreiro de café; oito tanques de peixe; e padrão de energia elétrica da CEMIG.

ÔNUS E REGISTROS:

Conforme a certidão de inteiro teor emitida em 20/06/2025 e juntada aos autos sob o ID 10478084037, constam, entre outras, as seguintes inscrições e averbações, devendo a situação atual ser confirmada por certidão recente:

AV.2/3.956: servidão de passagem de linha de transmissão de energia elétrica, em faixa de 20,00 metros de largura por 650,00 metros de comprimento, transferida à CEMIG Distribuição S.A.

AV.8/3.956: inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR, sob o registro MG-3129282-C2EB2859466274584A611D2092458EF5A, sujeita à validação ambiental.

R.17/3.956: hipoteca cedular de primeiro grau em favor do SICOOB CREDIVASS, referente à Cédula de Crédito Rural Hipotecária nº 766441, valor contratado de R\$ 100.000,00 e vencimento indicado em 12/12/2022.

AV.18/3.956: localização, no imóvel, de bens empenhados em favor do Banco do Brasil S.A., vinculados à Cédula Rural Pignoratícia nº 40/03172-1, com vencimento indicado em 05/10/2021.

R.19/3.956: hipoteca cedular de segundo grau em favor do SICOOB CREDIVASS, referente à Cédula de Crédito Rural Hipotecária nº 908080, valor contratado de R\$ 40.000,00 e vencimento indicado em 21/11/2022.

AV.20/3.956: localização, no imóvel, de bens empenhados em favor do Banco do Brasil S.A., vinculados à Cédula Rural Pignoratícia nº 406.306.149, com vencimento indicado em 15/06/2029.

R.21/3.956: hipoteca cedular de terceiro grau em favor do SICOOB CREDIVASS, referente à Cédula de Crédito Rural Hipotecária nº 988240, valor contratado de R\$ 50.000,00 e vencimento indicado em 17/06/2024.

AV.22/3.956: localização, no imóvel, de bens empenhados em favor do Banco do Brasil S.A., vinculados à Cédula Rural Pignoratícia nº 40/03291-4, com vencimento indicado em 05/08/2022.

R.23/3.956: hipoteca cedular de quarto grau em favor do SICOOB CREDIVASS, referente à Cédula de Crédito Bancário nº 1241466, valor contratado de R\$ 107.694,91 e vencimento indicado em 10/02/2027.

R.24/3.956: penhora desta execução, Processo nº 5000553-14.2024.8.13.0444, registrada para garantia do valor originário de R\$ 89.086,00, com as respectivas atualizações.

Os vencimentos indicados nos registros não equivalem, por si sós, ao cancelamento dos gravames. Os interessados deverão obter certidão atualizada, examinar os autos e verificar eventual quitação, baixa, cancelamento, renovação ou subsistência das obrigações e dos registros.

AVALIAÇÃO: R\$ 8.064.000,00 (oito milhões e sessenta e quatro mil reais), conforme Auto de Avaliação lavrado em 07 de agosto de 2025, sujeita à atualização pela tabela divulgada pela Corregedoria-Geral de Justiça do TJMG, se necessária.

LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 8.064.000,00 (oito milhões e sessenta e quatro mil reais).

LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO (50% DA AVALIAÇÃO): R\$ 4.032.000,00 (quatro milhões e trinta e dois mil reais).

DEPOSITÁRIO: o Termo de Penhora de ID 10387653254 e o R.24/3.956 indicaram Francisco José Ferreira Magalhães como depositário. Consta, entretanto, que ele faleceu em 13/07/2025, tendo o polo passivo sido regularizado com a habilitação de Marina Damasceno Ferreira Magalhães, Regiane Damasceno Magalhães e Franci Damasceno Magalhães. A atual situação de posse, ocupação e guarda do imóvel deverá ser verificada pelos interessados.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

Será considerado vencedor o maior lance válido, observado o preço mínimo da respectiva etapa. A proposta de pagamento à vista prevalecerá sobre a proposta parcelada quando ofertado o mesmo valor.

a) PAGAMENTO INTEGRAL EM 24 HORAS: depósito judicial da totalidade do preço no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contado da arrematação.

b) PAGAMENTO EM ATÉ 15 DIAS ÚTEIS: depósito judicial de 25% (vinte e cinco por cento) do preço no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, como caução, e pagamento dos 75% (setenta e cinco por cento) restantes até o final do prazo de 15 (quinze) dias úteis, mediante depósito judicial. A falta de pagamento do saldo no prazo implicará perda da caução em favor do exequente, conforme o art. 897 do CPC, sem prejuízo das demais consequências legais.

c) PROPOSTA DE PAGAMENTO PARCELADO: serão admitidas propostas por escrito, na forma do art. 895 do CPC: no primeiro leilão, por valor não inferior à avaliação; e, no segundo leilão, por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação. A proposta deverá prever o pagamento de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) à vista e o restante em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio imóvel, indicando prazo, modalidade, indexador de correção e condições de pagamento do saldo.

A proposta parcelada não suspende o leilão. A proposta de pagamento à vista prevalecerá sobre as propostas parceladas; entre propostas parceladas, o Juízo apreciará a mais vantajosa. O proponente ficará vinculado à proposta, sujeita à apreciação judicial.

A emissão das guias de depósito judicial, a atualização monetária quando cabível e a juntada dos comprovantes aos autos são de responsabilidade exclusiva do arrematante. Cópia dos comprovantes deverá ser encaminhada ao Leiloeiro Oficial pelo e-mail ronaldfmoreira@gmail.com, nos mesmos prazos de pagamento.

No parcelamento, o valor das parcelas será atualizado monetariamente desde a arrematação, conforme o índice indicado na proposta e aceito pelo Juízo. Caso o vencimento recaia em sábado, domingo ou feriado, ficará prorrogado para o primeiro dia útil subsequente.

O inadimplemento de qualquer parcela sujeitará o arrematante à multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela vencida com as parcelas vincendas, na forma do § 4º do art. 895 do CPC, sem prejuízo das demais penalidades legais. Tratando-se de imóvel, o parcelamento será garantido por hipoteca judicial constituída sobre o próprio bem arrematado.

LANCES PELA INTERNET:

Os interessados deverão cadastrar-se e habilitar-se no site www.rofremleiloes.com.br, observando e cumprindo as regras de identificação, segurança e uso da plataforma. Os lances são irrevogáveis e irretratáveis, não se admitindo posterior alegação de desconhecimento das condições do edital ou do portal.

COMISSÃO DO LEILOEIRO:

Em caso de arrematação, será devida ao Leiloeiro Oficial comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga pelo arrematante, ainda que seja o próprio credor, separadamente do preço. Nas propostas parceladas, será devida pelo proponente comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta. No caso de extinção do processo por adjudicação tardia, remição ou transação entre as partes, será devida pelo exequente remuneração equivalente a 2% (dois por cento) do valor da avaliação, conforme a decisão de ID 10714435052.

INFORMAÇÕES:

pelo e-mail ronaldfmoreira@gmail.com ou pelo site www.rofremleiloes.com.br.

DILIGÊNCIAS, ÔNUS, DÍVIDAS E ENCARGOS:

Caberá exclusivamente ao interessado, antes de ofertar lance, promover por sua conta e risco as diligências necessárias perante órgãos públicos, entidades ambientais e fiscais, cartórios, registros e demais instituições, a fim de verificar a situação física, possessória, ambiental, cadastral, fiscal e registral do bem, bem como a existência de ônus, gravames, restrições, indisponibilidades, ações reais ou pessoais reipersecutórias, débitos, obrigações propter rem e outras pendências, não podendo alegar desconhecimento após a arrematação.

Os tributos, taxas, contribuições e demais encargos que, por força de lei ou determinação judicial, sub-rogam-se no preço da arrematação observarão a legislação aplicável, especialmente o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Caberão ao arrematante as despesas decorrentes da arrematação e as necessárias à regularização, registro, averbação, georreferenciamento, transferência, imissão na posse ou utilização do bem, salvo disposição judicial em sentido diverso.

ESTADO DO BEM, VISITAÇÃO E VENDA AD CORPUS:

O imóvel será alienado no estado físico, documental, registral, ambiental, produtivo e de ocupação em que se encontra, em caráter ad corpus e sem garantia. As referências a áreas, benfeitorias, culturas, divisas, confrontações, acessos e estado de conservação são meramente enunciativas. A visitação deverá ser previamente agendada com o Leiloeiro Oficial pelos canais disponibilizados no portal. A impossibilidade de visitação não autoriza desistência, abatimento do preço ou reclamação posterior.

CONDIÇÕES GERAIS:

Aperfeiçoada a arrematação, será expedida a competente carta de arrematação e, quando cabível, o mandado de imissão na posse. A arrematação estará sujeita à homologação judicial. A imissão na posse e eventual desocupação serão requeridas pelo arrematante ao Juízo e ocorrerão por sua conta, risco e responsabilidade, não cabendo ao leiloeiro promover a retirada de ocupantes ou a entrega material do imóvel.

Em caso de desistência injustificada ou inadimplemento, o arrematante ficará sujeito às penalidades previstas nos arts. 895, 897 e 903 do CPC, inclusive perda dos valores pagos, cobrança da comissão, multa, perdas e danos e impedimento de participar de novos leilões, sem prejuízo das demais medidas cabíveis. Poderá ser examinada a alienação ao licitante subsequente, respeitada a ordem de classificação e mediante autorização judicial.

O Leiloeiro Oficial atua exclusivamente como auxiliar da Justiça, não respondendo por vícios ocultos, estado de conservação, produtividade, situação ambiental, ocupação, divergências de área ou informações prestadas por terceiros, competindo aos interessados realizar as verificações necessárias antes da oferta de lance.

O Juízo poderá, a qualquer tempo, suspender, adiar, cancelar ou retirar o bem do leilão, sem que caiba indenização aos interessados. Os casos omissos serão resolvidos pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Natércia/MG.

INTIMAÇÕES:

Ficam, pelo presente edital, intimadas as executadas MARINA DAMASCENO FERREIRA MAGALHÃES, REGIANE DAMASCENO MAGALHÃES e FRANCY DAMASCENO MAGALHÃES, seus cônjuges, se houver, sucessores,

coproprietários, ocupantes, depositário, o SICOOB CREDIVASS, na qualidade de exequente e credor hipotecário, o BANCO DO BRASIL S.A., em razão das averbações de localização de bens empenhados, e os demais titulares de direitos sobre o imóvel, caso não sejam encontrados para intimação pessoal, na forma dos arts. 887 e 889 do CPC e conforme determinado na decisão de ID 10714435052.

E, para que chegue ao conhecimento de todos, expede-se o presente edital, que será publicado na forma legal e disponibilizado no portal do leiloeiro.

Natércia/MG, 22 de julho de 2026.

JUIZ DE DIREITO