

EDITAL DE 1º E 2º LEILÕES E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL
PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

1ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DA INFÂNCIA E DA JUVENTUDE DA COMARCA DE ABRE CAMPO/MG

PROCESSO Nº: 0074369-51.2002.8.13.0003

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: UNICAFE COMPANHIA DE COMERCIO EXTERIOR

EXECUTADO: MANOEL PEREIRA LIMA

RONALD DE FREITAS MOREIRA, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na JUCEMG sob o nº 1093, nomeado nos autos, faz saber a todos quantos o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem, especialmente às partes, coproprietário, credores hipotecários e demais titulares de direitos, ônus, penhoras ou averbações sobre os bens, que realizará **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, por meio da plataforma www.rofremleiloes.com.br, para alienação dos imóveis abaixo descritos, pelo maior lance, observadas as condições deste Edital e as determinações judiciais.

DATAS E HORÁRIOS

1º LEILÃO: início com a inserção do Edital na plataforma eletrônica, com encerramento em 21/10/2026, às 10h00. No primeiro leilão serão admitidos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação.

2º LEILÃO: em 21/10/2026, às 10h20, caso não haja arrematação no primeiro leilão, admitindo-se lances iguais ou superiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, nos termos da decisão judicial.

Na ausência de licitantes, ficam desde já indicadas as seguintes datas para novos leilões, sempre com 1º leilão às 10h00 e 2º leilão às 10h20: 18/11/2026 (quarta-feira); 16/12/2026 (quarta-feira); 20/01/2027 (quarta-feira); 17/02/2027 (quarta-feira); 17/03/2027 (quarta-feira); 14/04/2027 (quarta-feira).

Se não houver expediente forense na data designada, a realização ficará transferida para o primeiro dia útil subsequente, nos mesmos horários, salvo determinação judicial diversa. Os lances serão recebidos exclusivamente pela internet, no endereço www.rofremleiloes.com.br.

DESCRIÇÃO DOS BENS

LOTE 1 - IMÓVEL RURAL - MATRÍCULA Nº 5.117 - CRI DE ABRE CAMPO/MG

OBJETO DA ALIENAÇÃO: integralidade do imóvel correspondente à área adquirida por MANOEL PEREIRA LIMA no R-2 da matrícula nº 5.117, posteriormente retificada pela Av-12 para 13,00,00 ha (treze hectares). A alienação é ad corpus, no estado físico e jurídico em que o imóvel se encontra, prevalecendo a matrícula e as determinações judiciais sobre referências meramente enunciativas de área.

LOCALIZAÇÃO: Fazenda Quartel / Córrego do Quartel, distrito de Santa Margarida, Município de Santa Margarida/MG, CEP 36.913-000, conforme matrícula e auto de avaliação.

MATRÍCULA/CNM: Matrícula nº 5.117, Livro nº 2 - Registro Geral, Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Abre Campo/MG, CNM 058768.2.0005117-12.

DESCRIÇÃO REGISTRAL E CONFRONTAÇÕES: a matrícula contém a descrição originária de imóvel rural na Fazenda Quartel, com terras de cultura e pasto, duas tulhas, curral e engenho, usina, casa de despejo e três casas de colonos, em divisas com Alfredo Vieira, Ilídio Alves Dutra, Aladim Paula Portes, Fernando Sales Ornelas e outros. O R-1 registra 13,00,00 ha e benfeitorias, e a Av-12 retifica expressamente a área adquirida por MANOEL PEREIRA LIMA no R-2 para 13,00,00 ha. O auto de avaliação também descreve o imóvel com 13,00,00 ha, de terras de cultura e pastagem, em condomínio e divisas com Alfredo Vieira Ferreira, Francisco Ornelas e outros, consignando terras de boa qualidade e boa localização.

CADASTRO RURAL: consta da matrícula referência ao INCRA nº 433.128.006.904, sem prejuízo de outros dados cadastrais que deverão ser conferidos pelo interessado perante os órgãos competentes.

AVALIAÇÃO JUDICIAL: R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).

LANCE MÍNIMO NO 1º LEILÃO: R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais), correspondente a 50% da avaliação.

ÔNUS, GRAVAMES E REGISTROS CONSTANTES DA CERTIDÃO ATUALIZADA: além da cadeia dominial e da retificação de área, a certidão de inteiro teor emitida em 22/06/2026 contém, entre outros, os seguintes registros e averbações de natureza obrigacional, real ou constritiva, sem que o presente Edital declare quitação ou cancelamento quando não houver baixa expressamente averbada:

- R-3-5.117 (21/10/1990): escritura pública de dívida e hipoteca em favor do BANCO DO BRASIL S.A., tendo como devedora INDÚSTRIA DE COMÉRCIO E CAFÉ VÁRZEA LTDA., com oferta do imóvel e benfeitorias em primeira hipoteca, conforme condições registradas.
- R-4-5.117 (02/10/1990): escritura pública de dívida e hipoteca, credor BANCO DO BRASIL S.A., devedora INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CAFÉ VÁRZEA LTDA., conforme registro.
- R-5-5.117 (20/12/1993): cédula de crédito industrial, financiador BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS - BDMG, com primeira e especial hipoteca do imóvel para garantia da dívida registrada.
- R-6-5.117 (22/12/1998): escritura pública de re-ratificação e hipoteca, credora CARGILL AGRÍCOLA LTDA., emitente I.C.C. VÁRZEA LTDA., com primeira hipoteca do imóvel, conforme registro.
- R-7-5.117 (10/01/2000): registro de crédito em favor de CARGILL AGRÍCOLA S.A., tendo como emitente MANOEL PEREIRA LIMA, conforme condições constantes da matrícula.
- R-8-5.117, R-9-5.117 e R-10-5.117 (12/04/2002): contratos de hipoteca e operação de câmbio, tendo BANCO DO BRASIL S.A. como comprador/credor e I. COMÉRCIO CAFÉ VÁRZEA LTDA. como vendedora/devedora, vinculados aos contratos de exportação indicados na matrícula.
- Av-11-5.117 (12/04/2002): aditivo/re-ratificação do contrato 139/157, transformado em hipoteca, conforme averbação.
- R-13-5.117 (25/08/2023): PENHORA oriunda dos autos nº 0002970-69.2015.4.01.3819, da Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Manhuaçu/MG, execução movida pela UNIÃO FEDERAL contra MANOEL PEREIRA LIMA, para garantia de crédito então indicado em R\$ 117.211,84, tendo constado avaliação de R\$ 585.000,00 e nomeação de MANOEL PEREIRA LIMA como depositário.

PENHORA NO PRESENTE FEITO: o bem encontra-se submetido à constrição e alienação judicial nestes autos, observadas as preferências e demais efeitos a serem apreciados pelo Juízo sobre o produto da alienação.

LOTE 2 - IMÓVEL RURAL - MATRÍCULA Nº 5.109 - CRI DE ABRE CAMPO/MG

OBJETO DA ALIENAÇÃO: integralidade do imóvel matriculado sob o nº 5.109, com área registral de 145,70,46 ha (cento e quarenta e cinco hectares, setenta ares e quarenta e seis centiares). Por determinação judicial, a alienação recairá sobre a integralidade do bem, assegurado ao coproprietário alheio à execução, ALUISIO PEREIRA LIMA, o direito de preferência em igualdade de condições e, se não exercido, a reserva de sua quota-parte sobre o produto da alienação. A venda é ad corpus.

LOCALIZAÇÃO: Córrego Santa Luzia, distrito de São Domingos / Ribeirão de São Domingos, Município de Santa Margarida/MG, CEP 36.915-000, conforme matrícula e auto de avaliação.

MATRÍCULA/CNM: Matrícula nº 5.109, Livro nº 2 - Registro Geral, Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Abre Campo/MG, CNM 058768.2.0005109-36.

ÁREA E CONFRONTAÇÕES: 145,70,46 ha de terras de cultura e pasto, em divisas com José Leite Neto, Benvenuto Firmino Oliveira, Francisco José Silva, a linha perimétrica da divisão da Fazenda dos Bentos, Geraldo Gomes Campos, o distrito de Orizânia, Anselmo Américo Miranda, Genílio Oliveira, Terezinha Horácio Faria, José Leite Neto e outros, conforme descrição da matrícula.

SITUAÇÃO FÍSICA CONSTATADA NA AVALIAÇÃO: imóvel de topografia montanhosa, formado em grande parte por mata fechada e, no restante, por chavascal, tendo o Oficial de Justiça consignado características de abandono na data da avaliação.

CADASTROS RURAIS: a Av-26 registra CCIR nº 5277990222, código do imóvel 433.128.002.003-7, nome do imóvel Fazenda Santa Luzia, módulo rural 45,836 ha, FMP 3,00 ha e NIRF 2.871.588; a Av-27 registra inscrição no Cadastro Ambiental Rural - CAR sob nº MG-3157906-C227B9B3B27D40882518C65D7FED4A5, conforme matrícula.

COPROPRIEDADE: a Av-24 retifica o R-1 para consignar que MANOEL PEREIRA LIMA e ALUISIO PEREIRA LIMA adquiriram conjuntamente a área de 145,70,46 ha. A alienação, contudo, abrangerá a integralidade do imóvel, conforme determinação judicial, preservados os direitos do coproprietário sobre o produto da venda.

AVALIAÇÃO JUDICIAL: R\$ 4.371.138,00 (quatro milhões, trezentos e setenta e um mil, cento e trinta e oito reais).

LANCE MÍNIMO NO 1º LEILÃO: R\$ 4.371.138,00 (quatro milhões, trezentos e setenta e um mil, cento e trinta e oito reais).

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 2.185.569,00 (dois milhões, cento e oitenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e nove reais), correspondente a 50% da avaliação.

ÔNUS, GRAVAMES E REGISTROS CONSTANTES DA CERTIDÃO ATUALIZADA: a certidão de inteiro teor emitida em 22/06/2026 contém diversos registros e averbações de crédito, hipoteca e constrição. Para máxima publicidade, ficam expressamente indicados os seguintes, sem que o presente Edital declare quitação ou cancelamento quando não houver baixa expressamente averbada:

- R-2-5.109 (11/03/1987): cédula de crédito comercial, financiador BANCO DO BRASIL S.A., com referência a imóvel hipotecado conforme registro.
- R-3-5.109 (28/07/1987) e R-4-5.109 (13/11/1987): cédulas de crédito comercial em favor do BANCO DO BRASIL S.A., nas condições registradas.
- Av-5-5.109 e Av-6-5.109 (10/08/1992): aditivos com oferta do imóvel como garantia hipotecária, nos valores e condições constantes da matrícula.
- Av-7-5.109 (07/03/1995): baixa conforme autorização do BANCO DO BRASIL S.A., na extensão constante da averbação.
- R-8-5.109: escritura pública de crédito, emitente INDÚSTRIA E CAFÉ VÁRZEA LTDA., financiador BANCO DO BRASIL S.A., com primeira e especial hipoteca do imóvel e benfeitorias, conforme registro.
- R-9-5.109 (23/04/1996), R-10-5.109 (23/04/1996), R-11-5.109 (31/05/1996), R-12-5.109 (11/02/1998), R-13-5.109 (14/05/1998) e R-15-5.109 (10/05/2000): registros de crédito/financiamento e hipoteca em favor do BANCO DO BRASIL S.A., incluindo hipotecas em graus e condições indicados na matrícula.
- R-14-5.109 (18/01/2000) e Av-22-5.109 (01/10/2002): aditivos relativos ao vencimento do registro R-11, sendo que a Av-22 indica vencimento em 31/10/2025.
- R-16-5.109 (19/01/2001) e R-17-5.109 (30/01/2001): Cédulas de Produto Rural/CPRURAL em favor de CARGILL S.A., nas condições registradas.
- R-18-5.109 (22/02/2001), R-19-5.109 (01/03/2001) e R-21-5.109 (08/11/2001): Cédulas de Produto Rural/CPRURAL em favor do BANCO DO BRASIL S.A., conforme matrícula.
- R-20-5.109 (26/07/2001): aditivo com hipoteca de 8º grau, oferecendo o imóvel como garantia da CPRURAL nº 1943/12, conforme registro.
- Av-23-5.109 (04/12/2002): aditivo relativo ao vencimento do registro R-21.
- Av-25-5.109 (03/01/2023): averbação dos elementos essenciais de HIPOTECA vinculada à Cédula de Produto Rural nº 00023479, com referência à totalidade de 145,70 ha do imóvel, em hipoteca de primeiro grau e sem concorrência de terceiros, prazo de pagamento indicado em 25/09/2022, conforme averbação.
- Av-30-5.109 (03/01/2023): CESSÃO DE CRÉDITO HIPOTECÁRIO, tendo BANCO DO BRASIL S.A. como cedente e CELESTINO JOSÉ LIMA como cessionário, relativa ao contrato de hipoteca registrado no R-21, com valor de cessão indicado em R\$ 530.000,00.
- R-31-5.109 (10/03/2026): PENHORA oriunda dos autos nº 0131824-66.2005.8.13.0003, da 2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Abre Campo/MG, em execução movida pelo BANCO DO BRASIL S.A. em face de MANOEL PEREIRA LIMA e outros, atingindo 50% do imóvel referente à área de ALUISIO PEREIRA LIMA, para garantia de crédito indicado em R\$ 1.364.814,79, com nomeação de ALUISIO PEREIRA LIMA como depositário naquela constrição.

PENHORA NO PRESENTE FEITO: o bem encontra-se submetido à constrição e alienação judicial nestes autos. A existência de penhoras anteriores, hipotecas, cessões de crédito ou preferências não impede a hasta, sendo eventual concurso de credores e ordem de preferência solucionados pelo Juízo sobre o produto da alienação.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

PAGAMENTO À VISTA: o preço da arrematação deverá ser integralizado à vista, mediante depósito judicial vinculado aos autos, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão e a declaração do vencedor, observadas as determinações do Juízo. Não será admitida compensação do preço com crédito de terceiro interessado.

O arrematante deverá encaminhar ao Leiloeiro Oficial o comprovante do depósito judicial pelo e-mail ronaldfmoreira@gmail.com no mesmo prazo do pagamento.

LANCES E CADASTRAMENTO

Os interessados deverão realizar cadastro prévio no site www.rofremleiloes.com.br e cumprir integralmente as regras da plataforma. O lance ofertado é irrevogável e irretratável, ressalvadas as hipóteses legais. O interessado é responsável pela veracidade das informações cadastrais e deverá manter seus dados atualizados.

COMISSÃO DO LEILOEIRO

Em caso de arrematação, será devida ao Leiloeiro Oficial comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante, não incluída no valor do lance, devendo ser paga na forma e prazo indicados pelo Leiloeiro e conforme determinação judicial.

VENDA AD CORPUS, VISTORIA E ESTADO DOS BENS

Os imóveis serão alienados ad corpus e no estado de conservação, ocupação, uso, exploração e situação física em que se encontram. As referências a áreas, medidas, benfeitorias, confrontações e características têm natureza descritiva e deverão ser conferidas pelos interessados na matrícula, nos autos, no local e perante os órgãos competentes. Eventuais diferenças de área, necessidade de georreferenciamento, retificação,

demarcação, desmembramento, regularização ambiental, cadastral ou registral não constituirão motivo para desfazimento da arrematação ou abatimento do preço, ressalvada determinação judicial em contrário.

A visitação dependerá de prévio agendamento com o Leiloeiro Oficial. É ônus exclusivo do interessado realizar vistoria e todas as diligências que considerar necessárias antes de ofertar lance, inclusive quanto a acesso, ocupação, benfeitorias, divisas, situação ambiental, cadastral e registral.

ÔNUS, DÍVIDAS, SUB-ROGAÇÃO E REGULARIZAÇÃO

Os ônus e registros acima foram extraídos das certidões de inteiro teor emitidas em 22/06/2026. Os interessados deverão obter e conferir certidão atualizada antes da oferta de lances. Eventuais novos registros, averbações, indisponibilidades, ações, restrições ou gravames supervenientes serão considerados integrantes da situação jurídica do bem e submetidos ao Juízo.

Os créditos tributários, taxas, contribuições e demais encargos que, por força de lei, se sub-roguem no preço da arrematação observarão a legislação aplicável e a decisão judicial. O concurso entre credores e a ordem de preferência serão apreciados pelo Juízo sobre o produto da alienação, não cabendo ao Leiloeiro definir preferência material ou registral.

Caberão ao arrematante as despesas decorrentes da arrematação e da transferência da propriedade, inclusive registro da carta de arrematação, emolumentos, certidões, georreferenciamento, regularizações e demais providências necessárias, salvo decisão judicial diversa.

DIREITO DO COPROPRIETÁRIO - MATRÍCULA Nº 5.109

Quanto ao imóvel da matrícula nº 5.109, fica assegurado ao coproprietário ALUISIO PEREIRA LIMA o direito de preferência na arrematação em igualdade de condições, nos termos do art. 843, § 1º, do CPC. Não exercida a preferência, será preservado seu direito à quota-parte sobre o produto da alienação, na forma determinada pelo Juízo.

INTIMAÇÕES

Pelo presente Edital ficam intimados, caso não o sejam por outro meio, o executado MANOEL PEREIRA LIMA, o coproprietário ALUISIO PEREIRA LIMA, o terceiro interessado CELESTINO JOSÉ LIMA, a UNIÃO FEDERAL/FAZENDA NACIONAL, BANCO DO BRASIL S.A., CARGILL AGRÍCOLA S.A./CARGILL AGRÍCOLA LTDA., BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS - BDMG, bem como todos os demais credores com penhora, hipoteca ou averbação prévia e seus respectivos sucessores ou cessionários, além das pessoas previstas nos arts. 799 e 889 do CPC, das datas, horários, condições e termos do certame.

INFORMAÇÕES

Leiloeiro Oficial: RONALD DE FREITAS MOREIRA - JUCEMG nº 1093. Site: www.rofremleiloes.com.br. E-mail: ronaldfmoreira@gmail.com. Telefone/WhatsApp: (32) 9 9199-8124.

E, para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e ninguém possa alegar ignorância, expede-se o presente Edital, que será publicado e divulgado na forma legal e por meio da plataforma eletrônica do Leiloeiro.

Abre Campo/MG, data da aprovação do edital.

JUIZ DE DIREITO