

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

2ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DA INFÂNCIA E DA JUVENTUDE DA COMARCA DE BOA ESPERANÇA/MG

PROCESSO Nº: 5000663-65.2024.8.13.0071

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO SEMENTES DO SUL - SICREDI SEMENTES DO SUL

EXECUTADOS: JOSÉ DONIZETTI GOMES DE MIRANDA, CPF nº 237.918.106-34, e JOSÉ DONIZETTI GOMES DE MIRANDA, CNPJ nº 23.594.812/0001-08

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 que realizará LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, por meio do site www.rofremleiloes.com.br, para alienação da FRAÇÃO IDEAL DE 20% (VINTE POR CENTO) pertencente ao executado JOSÉ DONIZETTI GOMES DE MIRANDA no imóvel descrito neste Edital, observadas as condições abaixo e a aprovação do Juízo.

DATAS E HORÁRIOS

1º LEILÃO: encerramento em 21/10/2026 (quarta-feira), às 10h00, admitindo-se lance igual ou superior ao valor proporcional da avaliação da fração ideal objeto da alienação.

2º LEILÃO: em 21/10/2026 (quarta-feira), às 10h20, caso não haja arrematação no primeiro leilão, sendo admitida a melhor proposta desde que não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor proporcional da avaliação.

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

Se não houver expediente forense na data designada ou ocorrer suspensão oficial que impeça o ato, o leilão será transferido para o primeiro dia útil subsequente, nos mesmos horários, salvo determinação judicial diversa.

BEM OBJETO DA ALIENAÇÃO

OBJETO: FRAÇÃO IDEAL DE 20% (VINTE POR CENTO), sem individualização ou demarcação física, pertencente ao executado JOSÉ DONIZETTI GOMES DE MIRANDA, CPF nº 237.918.106-34, no imóvel rural matriculado sob o nº 36.361 do Serviço Registral Imobiliário de Boa Esperança/MG.

MATRÍCULA/CNM: Matrícula nº 36.361, Livro nº 2 - Registro Geral, Serviço Registral Imobiliário de Boa Esperança/MG, CNM 039255.2.0036361-87.

IMÓVEL MATRÍCULA Nº 36.361: uma gleba de terras de cerrado, medindo 03,71,95 ha (três hectares, setenta e um ares e noventa e cinco centiares), sem benfeitorias, situada no lugar denominado Fazenda Água Mansa, no Município de Coqueiral/MG.

LIMITES E CONFRONTAÇÕES: partindo do canto de uma cerca de arame, em divisas com Alaor Gomes de Miranda c/c Terezinha Miranda de Carvalho e Boanerges Miguel de Miranda; segue à direita, confrontando com Boanerges Miguel de Miranda e depois com Américo Dalve de Miranda, por cerca de arame, por 367,00 m, até encontrar o canto da cerca; volve à direita e segue confrontando com Américo Dalve de Miranda, por cerca de arame, por 102,00 m, até encontrar o canto da cerca; volve à direita e segue confrontando com Alaor Gomes de Miranda c/c Terezinha Miranda de Carvalho, Gleba A, por cerca de arame, por 275,00 m, até encontrar o canto da cerca; volve à direita e segue confrontando com Alaor Gomes de Miranda c/c Terezinha Miranda de Carvalho, por cerca de arame, por 162,00 m, até o ponto inicial, onde finda a demarcação.

CADASTRO RURAL: consta na matrícula cadastro no INCRA sob nº 434.124.000.795-5, CCIR nº 04612399160, bem como inscrição no Cadastro Ambiental Rural - CAR sob nº MG-3118700-1DDC.1346.80EF.45C0.8C81.B433.DCBE.F9A8.

BENFEITORIAS: a matrícula e o Auto de Penhora e Avaliação consignam que o imóvel não possui benfeitorias.

CONDOMÍNIO / TITULARIDADE: a matrícula registra a propriedade em condomínio entre ZÉLIA MIRANDA DE OLIVEIRA, ZULMA MARIA DE MIRANDA, MARIA DAS GRAÇAS MIRANDA NEVES, JOSÉ DONIZETTI GOMES DE MIRANDA e IVANILDA GOMES DE MIRANDA PESSOA, cabendo a cada qual, pela composição dos registros sucessórios constantes da matrícula, 20% (vinte por cento) do imóvel.

ESCLARECIMENTO SOBRE A FRAÇÃO IDEAL: a presente alienação recai somente sobre os 20% (vinte por cento) pertencentes ao executado. A fração é ideal e indivisa, não correspondendo a parcela física específica do terreno. Medidas, confrontações e demais elementos acima descritos referem-se ao imóvel integral da matrícula e servem à sua identificação.

AValiação E VALORES DE REFERência

AValiação JUDICIAL DO IMóVEL INTEGRAL: R\$ 929.875,00 (novecentos e vinte e nove mil, oitocentos e setenta e cinco reais), conforme Auto de Penhora e Avaliação de 16/12/2025.

VALOR PROPORCIONAL DA FRAÇÃO IDEAL DE 20%: R\$ 185.975,00 (cento e oitenta e cinco mil, novecentos e setenta e cinco reais). Este valor corresponde à proporção matemática de 20% sobre a avaliação do imóvel integral, não havendo no Auto avaliação autônoma da fração ideal.

LANCE MÍNIMO NO 1º LEILÃO: R\$ 185.975,00 (cento e oitenta e cinco mil, novecentos e setenta e cinco reais).

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 92.987,50 (noventa e dois mil, novecentos e oitenta e sete reais e cinquenta centavos), correspondente a 50% do valor proporcional da avaliação.

ÔNUS, REGISTROS E PENHORA

A certidão de inteiro teor da matrícula nº 36.361, expedida em 25/04/2025, reproduz os registros dominiais, averbações de CAR, óbitos e partilhas sucessórias e, até a data de sua expedição, não indica hipoteca, penhora ou outro ônus real registrado sobre o imóvel.

Posteriormente à expedição dessa certidão, foi realizada, em 16/12/2025, a penhora e avaliação no presente processo, conforme Auto juntado aos autos. A alienação ora anunciada restringe-se à fração ideal de 20% pertencente ao executado.

Os interessados deverão, antes da oferta de lance, obter e conferir certidão atualizada da matrícula, bem como realizar as diligências que entenderem necessárias perante o Registro de Imóveis, órgãos fiscais, ambientais e demais repartições competentes, não podendo alegar posteriormente desconhecimento da situação jurídica ou material do bem.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

PAGAMENTO À VISTA: o arrematante deverá efetuar o pagamento integral do preço da arrematação mediante depósito judicial vinculado aos autos, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, encaminhando o respectivo comprovante ao Leiloeiro Oficial.

PAGAMENTO PARCELADO - ART. 895 DO CPC: serão admitidas propostas por escrito para aquisição parcelada, observados os requisitos legais. Até o início do primeiro leilão, a proposta deverá ser por valor não inferior ao valor da avaliação proporcional da fração ideal; e, até o início do segundo leilão, por valor não inferior ao preço mínimo fixado neste Edital.

A proposta parcelada deverá prever pagamento de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do preço à vista, e o restante em até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, corrigidas, desde a data da arrematação, pelos índices da Tabela de Atualização Monetária da Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais - CGJ/TJMG, vigentes em cada período, ficando o próprio direito imobiliário adquirido gravado por hipoteca em favor do exequente até a quitação integral, na forma do art. 895, § 1º, do CPC.

A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão. O lance para pagamento à vista prevalecerá sobre proposta parcelada em igualdade de condições. No atraso de qualquer prestação, incidirá a multa legal sobre a parcela inadimplida e as vincendas, sem prejuízo das demais consequências previstas no art. 895 do CPC e das determinações do Juízo.

A comissão do Leiloeiro deverá ser paga integralmente à vista, ainda que o preço da arrematação seja parcelado.

LANCES E CADASTRAMENTO

Os interessados deverão realizar cadastro prévio no site www.rofremleiloes.com.br, aceitar as regras de utilização da plataforma e encaminhar os documentos exigidos para habilitação. Somente usuários devidamente habilitados poderão ofertar lances.

Os lances serão recebidos exclusivamente pela plataforma eletrônica. O lance regularmente ofertado é irrevogável e irretratável, obrigando o licitante ao pagamento e às demais condições deste Edital, ressalvadas as hipóteses legais.

Eventual proposta escrita de parcelamento deverá ser encaminhada ao Leiloeiro Oficial em tempo hábil para sua juntada e apreciação, observados os limites temporais do art. 895 do CPC.

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 lance e paga separadamente e à vista.

Em caso de adjudicação, será devida comissão de 2% (dois por cento), a cargo do adjudicante; e, nas hipóteses de remissão ou acordo que impeçam a realização ou conclusão da alienação após iniciados os trabalhos do Leiloeiro, será devida comissão de 2% (dois por cento), a cargo da parte responsável pelo ato, observada a base de cálculo correspondente ao valor do bem, da remissão ou do acordo, conforme o caso e a aprovação judicial da presente minuta.

VENDA AD CORPUS, VISTORIA E ESTADO DO BEM

A fração ideal será alienada ad corpus, no estado jurídico, físico, de conservação, uso, ocupação e exploração em que se encontra o imóvel. As referências a área, medidas, confrontações, cadastros e demais características são extraídas da matrícula e do Auto de Penhora e Avaliação e têm caráter identificador.

A alienação de 20% de fração ideal não importa entrega de área certa ou fisicamente demarcada. Caberá ao arrematante, por sua conta e risco, adotar posteriormente as medidas extrajudiciais ou judiciais que entender cabíveis quanto ao exercício da posse, uso, administração, divisão, extinção de condomínio ou regularização do direito adquirido.

É ônus exclusivo do interessado realizar vistoria e diligências prévias. A visitação dependerá de agendamento com o Leiloeiro Oficial e da possibilidade material de acesso ao imóvel.

DÍVIDAS, SUB-ROGAÇÃO, TRANSFERÊNCIA E REGULARIZAÇÃO

Os créditos tributários e demais encargos que, por força de lei, se sub-roguem no preço da arrematação observarão a legislação aplicável e as determinações do Juízo. Eventuais obrigações de natureza pessoal, ambiental, cadastral ou propter rem serão tratadas conforme sua natureza jurídica e decisão judicial.

Caberão ao arrematante as despesas decorrentes da arrematação e da transferência do direito adquirido, inclusive emolumentos, certidões, registro da carta de arrematação, tributos de transmissão quando incidentes e providências necessárias perante o Registro de Imóveis e órgãos públicos.

DIREITO DOS COPROPRIETÁRIOS E INTIMAÇÕES

Os coproprietários não executados deverão ser intimados da alienação judicial na forma da lei, ficando-lhes assegurados os direitos legalmente previstos, inclusive preferência quando cabível.

Pelo presente Edital ficam intimados, caso não o sejam por outro meio, os executados, os coproprietários constantes da matrícula nº 36.361, respectivos cônjuges quando legalmente necessário, o exequente e demais interessados previstos no art. 889 do Código de Processo Civil.

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.

A íntegra deste Edital e demais informações do leilão estarão disponíveis na plataforma eletrônica do Leiloeiro, sem prejuízo das informações oficiais constantes dos autos.

Visconde do Rio Branco/MG, data da assinatura eletrônica.

RONALD DE FREITAS MOREIRA
Leiloeiro Público Oficial - JUCEMG nº 1093