

## **EDITAL DE LEILÃO DE 1 E 2 LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL**

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS.

**2ª Vara Cível, Criminal, de Execuções Penais e do Juizado Especial Criminal  
Manhumirim**

**PROCESSO NÚMERO:** 0005965-08.2017.8.13.0395

**EXEQUENTE:** COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA REGIAO DE LAJINHA LTDA.

**EXECUTADO:** HERON PINHEIRO GOMES .

**LEILÃO NO MODO ELETRÔNICO, LEILOEIRO RONALD DE FREITAS MOREIRA, JUCEMG 1093**, Leiloeiro Público Oficial, nomeado pelo M.M. Juiz desta Comarca, faz ciência e intima aos eventuais coproprietários e/ou terceiros que se enquadrem nas situações descritas nos arts.799 e 889 do NCPC, principalmente, aos executados/devedores, que no processo indicado venderá os bens discriminados, pelo maior lance, em LEILÃO PÚBLICO a ser realizado por meio eletrônico (online) através da plataforma **www.rofremleiloes.com.br**.

**1º LEILÃO:** início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia 17/04/2024 às 10:00 horas.

**2º LEILÃO:** no dia 17/04/2024 as 10:20 horas.

**PROXIMOS LEILÕES:** Na ausência de licitantes, fica desde já, designados novos leilões para as seguintes datas; 1º leilão 15/05/2024 10:00 e 2º leilão 15/05/2024 10:20; 1º leilão 18/06/2024 10:00 e 2º leilão 18/06/2024 10:20; 1º leilão 16/07/2024 10:00 e 2º leilão 16/07/2024 10:20; 1º leilão 15/08/2024 10:00 e 2º leilão 15/08/2024 10:20; 1º leilão 19/09/2024 10:00 e 2º leilão 19/09/2024 10:20; 1º leilão 16/10/2024 10:00 e 2º leilão 16/10/2024 10:20; 1º leilão 14/11/2024 10:00 e 2º leilão 14/11/2024 10:20; 1º leilão 12/12/2024 10:00 e 2º leilão 12/12/2024 10:20.

**LANCE MÍNIMO:** No 1º leilão será aceito o maior lance, com valor igual ou acima da avaliação, e no 2º leilão serão aceitos lances a partir do valor mínimo de 50% do valor da avaliação. Se não houver expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. O Leilão será realizado na(s) data(s) acima mencionada(s); através da plataforma eletrônica **www.rofremleiloes.com.br**.

### **DESCRIÇÃO DOS BENS:**

**Lote 1) 01 (um) imóvel rural denominado Córrego do Ouro, zona rural desta cidade, com uma área de 01.08.03ha de terras, em comum com outros**

condomínios, na propriedade que divide por seus diversos lados com Dalton Dias Heringer, herdeiros de Sebastião Custódio Cotrim, Geraldo Firmino, Adelino João Pereira, Diomar Pedro Adelino, com as seguintes benfeitorias: 01 (uma) pequena casa (3 quartos, 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro, 1 varanda, com acabamento simples), 5.000 (cinco) mil pés de café em produção, topografia acidentada (região de montanhas), energia elétrica, registrado no CRI da comarca de Manhumirim sob a matrícula R 5 1.254, no livro 2 fls. 103.

**AVALIAÇÃO EM DEZEMBRO DE 2018: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).**

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA EM FEVEREIRO DE 2023: R\$162.000,00 (CENTO E SESENTA E DOIS MIL REAIS).**

**LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO: R\$162.000,00 (CENTO E SESENTA E DOIS MIL REAIS).**

**LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO (50% da avaliação) R\$ 81.000,00 (OITENTA E UM MIL REAIS).**

**DEPOSITÁRIO:** Não consta.

**FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** Será sempre considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o lance mínimo, independente da forma ou condição de pagamento que o arrematante venha a optar. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado, desde que o lance seja no mesmo valor.

a) À VISTA: Que o pagamento da arrematação ocorra em 24 horas, por depósito judicial, ou no prazo de 15 dias úteis, sendo, nesta última hipótese, necessário o recolhimento em 24 horas em depósito judicial, do equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do preço ofertado, como caução, e os restantes 75% (setenta e cinco por cento) do preço lançado, pagos até o final do prazo de 15 (quinze) dias úteis mediante recolhimento em depósito judicial; que, havendo opção do arrematante para o pagamento do preço no prazo de 15 (quinze) dias úteis, uma vez não recolhido o restante de 75% (setenta e cinco por cento) do preço, no prazo concedido, será perdido o valor da caução em favor do exequente, conforme disposto no art. 897 do CPC/2015.

b) PARCELADO: Ao optar pelo pagamento parcelado, o licitante, no prazo de 24 horas, contados da data do leilão, deverá efetuar o pagamento, mediante guia judicial, do valor mínimo correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em, 30 (trinta) parcelas iguais, mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação. Seja qual for a forma de pagamento, deverá o arrematante enviar o recibo de pagamento ao leiloeiro através do e-mail [ronaldfmoreira@gmail.com](mailto:ronaldfmoreira@gmail.com). Na hipótese de atraso no

pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (conforme art. 895 §4º da Lei 13.105/2015). O valor das parcelas deverá ser atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, conforme Tabela de Atualização Monetária do Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, devendo o montante ser quitado mediante guia de depósito judicial vinculada aos autos a que se refere o bem arrematado. Caso o vencimento de alguma parcela recaia em final de semana ou feriado, o mesmo ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente. A arrematação de bem imóvel mediante pagamento parcelado do valor da arrematação, nos termos previstos neste edital, será garantida por hipoteca gravada sobre o próprio imóvel arrematado. Em caso de arrematação de bens móveis mediante pagamento parcelado, o juízo poderá condicionar a entrega do bem à quitação de todas as parcelas. Na hipótese de inadimplemento, o exequente poderá optar pela resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido. Caso seja pleiteada a resolução da arrematação, o arrematante, sem prejuízo das demais sanções previstas na lei e ou neste edital, assim como sem prejuízo da apuração das eventuais perdas e danos, perderá o sinal de negócio já pago. Caso seja pleiteada a execução, todas as parcelas vincendas vencerão antecipadamente à data da parcela inadimplida, incidindo sobre o montante devido a multa prevista no art. 895 § 4º da Lei 13.105/2015, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos, e de responsabilidade do arrematante a emissão da guia de pagamento das parcelas, no site do TJMG, bem como a correção do valor de referida parcela.

A proposta de pagamento a vista prevalece sobre a proposta de pagamentos parcelados.

**LANCES PELA INTERNET:** Os interessados em participar do leilão/praça poderão dar lances pela internet, por intermédio do site [www.rofremleiloes.com.br](http://www.rofremleiloes.com.br), para tanto deverão ser observadas e cumpridas as regras indicadas no referido site, não podendo, posteriormente, sob qualquer hipótese, alegar desconhecimento.

**TAXA DE LEILÃO:** Em caso de arrematação, será devido ao Leiloeiro 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, ainda que seja o próprio credor. Em caso de adjudicação, 2,5% sobre o valor atualizado do bem adjudicado, a ser paga pelo adjudicante, será devida a remuneração do leiloeiro (taxa de leilão) no

equivalente a 2% do valor de avaliação do bem, devido pelo exequente, no caso de extinção do processo, por adjudicação tardia, por remição ou por transação entre as partes; a comissão deverá ser integralmente paga no ato da arrematação, adjudicação, remição ou acordo.

INFORMAÇÕES: pelo e-mail [ronaldfmoreira@gmail.com](mailto:ronaldfmoreira@gmail.com) ou pelo site [www.rofremleiloes.com.br](http://www.rofremleiloes.com.br), celular/WhatsApp (32) 9 9922-8029.

ÔNUS- O arrematante deve verificar junto no CRI.

**DÍVIDAS:** O arrematante não arcará com dívidas do bem, decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo art. 130, Parágrafo único do Código Tributário Nacional. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*) os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Em caso de adjudicação, arcará o adjudicante com todos os débitos do imóvel. Caberá ao interessado verificar a existência de débitos tributários e débitos de taxas condominiais, no caso dos bens imóveis, imóvel sem registro de ônus no CRI.

**CONDIÇÕES GERAIS:** Aperfeiçoada a arrematação será expedida carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse. Os bens serão entregues na condição em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. A venda dos bens imóveis será sempre considerada ad corpus, sendo que eventuais medidas constantes neste edital serão meramente enunciativas. Em caso de arrematação ou adjudicação de bem móvel, fica ao encargo do arrematante a retirada e transporte do bem do local onde o mesmo se encontra. Em caso de arrematação ou adjudicação de bem imóvel, caberá ao arrematante tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do bem, caso o mesmo esteja ocupado. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos para eventual regularização do bem arrematado. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos da arrematação, inclusive para a expedição da respectiva carta de arrematação, se houver. Caberá ao arrematante tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes. Caberá ao arrematante arcar com todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. Em caso de desistência da

arrematação o arrematante ficara obrigado a pagar uma multa de 20% sobre o valor da arrematação e ainda os 10% de comissão a leiloeira em caso de bens móveis e 5% em caso de bens imóveis, sem prejuízo de outras sanções, neste caso poderá ainda o leiloeiro, efetuar a venda ao lance subsequente, seguindo a ordem de lance.

O leiloeiro, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ficam, desde já, intimadas as partes, os coproprietários, os interessados e, principalmente, os executados, credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem, caso não haja licitantes poderão ocorrer novos leilões com datas já predefinidas neste edital. A leiloeira, é apenas mandatária, não se enquadrando assim, como fornecedor intermediário ou comerciante, se eximindo assim de qualquer responsabilidade no bem alienado, nos termos do CPC.

Caso o exequente e/ou executada não sejam notificados, cientificados e/ou intimados por qualquer razão, da data do leilão e, das datas pré-marcadas em que poderão ser realizados novos leilões, caso não haja licitantes, valerá o presente como edital de intimação de leilão conforme Art 889§ Único Novo CPC. O Leiloeiro Público Oficial não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Coronel Fabriciano, 15/02/2024.

---

JUIZ DE DIREITO