



EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL (LEI N.º 13.105/2015). PROCESSO: 5007569-79.2022.813.0382 - 1ª VARA CÍVEL DE ALFENAS. Requerente: OLAM AGRICOLA LTDA. Requerido: JONATAS NEVES RODRIGUES.

FERNANDO CAETANO MOREIRA FILHO, JUCEMG 445, Leiloeiro Público Oficial, nomeado pelo MM Juiz desta Comarca, faz ciência aos interessados, exequente(s), executados/devedores, que no processo indicado leiloará os bens discriminados, pelo maior lance, em LEILÃO PÚBLICO a ser realizado por meio eletrônico.

1. DATA E HORÁRIO DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

- 1.1. Data/Horário: **1º leilão 05/08/2024 com abertura às 10:00 e em 2º leilão 05/08/2024** com abertura às 10:15, com encerramento sequencialmente e os bens que não receberem ofertas ficarão disponíveis para repasse e recebimento de lances, através da plataforma **www.mgl.com.br**.
- 1.2. No primeiro leilão os bens não poderão ser vendidos por valor inferior ao da avaliação. Caso o bem não seja arrematado em 1º leilão por valor igual ou superior ao valor da avaliação, será realizado 2º leilão, nas datas indicadas nos itens 1.1 ou 1.3, com desconto nos valores descritos no item 2, tudo conforme art. 891, parágrafo único, da Lei 13.105/2015.
- 1.3. O leilão será realizado na data acima mencionada, não havendo licitantes, ficam pré-designados novos leilões para as seguintes datas: 05/09/2024; 04/10/2024; 05/11/2024; 05/12/2024; para as datas acima o 1º com abertura às 10:00 e em 2º leilão com abertura às 10:15.
- 1.4. Caso não haja expediente forense nas datas indicadas nos itens 1.1 e 1.3 o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local.

2. DESCRIÇÃO E VALORES DO BEM:

- 2.1. Terreno Rural com Benfeitorias, lugar denominado Babitonga, Angolinha e Porteira do Alto, s/n, zona rural, Lavras MG, MATRÍCULA 71759 CRI de Lavras/MG. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de um terreno rural formado pela união de cinco matrículas, sendo as três primeiras matrículas no local denominado 1) Babitonga, representado pelas matrículas R-6-71.755 do CRI DE LAVRAS, com área de 22.43.77 hectares. A matrícula R-6-71.756, também localizada no local denominado Babitonga, com área de 32.62.05 hectares e a matrícula R- 6-71.757, com área de 19.47.69. 2) A zona rural denominada Angolinha e Porteira do Alto, localizada na localidade denominada Vau, zona rural de Luminárias, com duas matrículas registradas no CRI de Lavras, sendo a primeira Gleba registrada sob matrícula R-7-71.758, com área de 10,2303 hectares e a segunda matrícula registrada sob nº R-7-71.759, com área de 22.82.49 hectares. As matrículas acima mencionadas tem como extensão a área de 107.60.00 hectares, aproximadamente, tendo como atividade precípua o plantio de café, com área plantada de aproximada de 57.50.00 hectares, sendo que eles são divididos em três tipos de plantação, ou seja, plantação de café novo, com área de 20.00.00 hectares, aproximadamente, com colheita aproximada de 7,5 sacas de café por hectare, sendo que a colheita plena para esta área está prevista para a safra de 2026. Uma segunda área de café plantado com 25 hectares de café plantados, em plena produção, com capacidade média de quarenta sacas por hectare, e uma última área de 15 hectares de café plantado, porém, mais antigos, com produção média de 05 sacas de café por

hectare, necessitando de replantio por cafeeiros novos. Benfeitorias: Uma casa sede, com área de 700m² de construção, com oito quartos, sendo seis suítes, além de uma suíte presidencial com lareira, sacada com vista panorâmica, aquecedores elétricos de toda a água da casa, com portas e portais em madeira maciça óleo bálsamo, piso com acabamento de padrão médio e com a parte hidráulica e elétrica em pleno funcionamento. Além da casa sede, temos cinco casas de colonos, sendo a primeira casa com 34/, banheiro, cozinha e uma área de serviço com acabamento padrão médio. A segunda casa de colono possui três quartos, sendo uma suíte, um banheiro, uma sala e uma cozinha americana, além de uma pequena área gourmet. Já a terceira casa de colono conta com dois quartos, um banheiro, uma cozinha e um alpendre. A quinta casa de colono possui um quarto, um banheiro e uma cozinha. Além casas de colono, tem um refeitório para trinta pessoas, com liga de água e esgotamento, luz, piso em cimento queimado e todo estruturado para as atividades fim. Um galpão de implementos e insumos (fechado e coberto com telhado de zinco.) Um galpão de beneficiamento de café, com maquinário utilizado para tal fim, contendo dois secadores de café rotativo, duas fornalhas, dois queimadores de palha, um elevador além de esteira do elevador para as tulhas. BARRACÃO ABERTO - Uma despoldadora com dois robôs, um separador, um lavador de café (água), Um lavador a seco completo com elevador e catador de pedra, Uma moenga com pegador de café, cinco transformadores de energia de 15 KVA. Um terreno de secagem de café com área de 16.500 metros quadrados asfaltados. Um terreiro de secagem de café de 5000 metros quadrados. Localizada numa região com abundância de água e bom índice pluviométrico, com altitude média de 1030 (hum mil e trinta metros) acima do nível do mar, boa localização, bons acessos em estradas vicinais, sendo que 80% (oitenta por cento) da área plantada da fazenda é mecanizada, maquinários em pleno funcionamento, sendo que, somadas as cinco matrículas que compõem a área total da das matrículas referentes a Babitonga e Porteira do Alto/Angolinha Avaliado na data de 13/05/2024 em R\$ 11.000.000,00 (onze milhões). **LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO 100% DA AVALIAÇÃO: R\$ 11.000.000,00 (Onze milhões de reais). Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação: R\$ 5.500.000,00 (Cinco milhões e quinhentos mil reais);**

3. ÔNUS:

- 3.1. Matrículas: 71755: R-07-Penhora nos autos n 500756979.2022.813.0382. AV-08- Ação de execução nos autos n 5007569-79.2022.813.0382. AV-11-Ação de execução nos autos n 1029183-30.2021.826.0562. AV-12- Ação de execução nos autos n 5012045-24.2023.813.0707. R-13- Penhora nos autos n 5009584-84.2023.813.0382. 71756: R-07-Penhora nos autos n 5007569-79.2022.813.0382.
Matrícula 71756:R-08- Ação de execução nos autos n 5007569-79.2022.813.0382. AV-11-Ação de execução nos autos n 1029183-30.2021.826.0562. AV-12- Penhora nos autos n 5009584-84.2023.813.0382.71757.
Matrícula 71757: R-07-Penhora nos autos n 5007569-79.2022.813.0382. AV-08- Ação de execução nos autos n 5007569-79.2022.813.0382. AV-11-Ação de execução nos autos n 1029183-30.2021.826.0562. AV-12- Penhora nos autos n 5009584-84.2023.813.0382.71758.
Matrícula 71758: R-08-Penhora nos autos n 5007569-79.2022.813.0382. AV-09- Ação de execução nos autos n 5007569-79.2022.813.0382. AV-11- Ação de execução nos autos n 1029183-30.2021.826.0562. AV-12- Ação de execução nos autos n 5012045-24.2023.813.0707. R-13- Penhora nos autos n 5009584-84.2023.813.0382.71759.
Matrícula 71759: R-08- R-Penhora nos autos n 5007569-79.2022.813.0382. AV-09- Ação de execução nos autos n 5007569-79.2022.813.0382. AV-11- Ação de execução nos autos n 1029183-30.2021.826.0562. AV-12- Ação de execução nos autos n 5012045-

- 3.2. Eventuais débitos de IPTU poderão ser sub-rogados no preço da arrematação conforme Art. 130 do CTN – Lei 5172/66

4. VISITAÇÃO DO IMÓVEL:

- 4.1. A visitação dos imóveis deverá ocorrer previamente ao leilão no endereço descrito no item 2. As fotos divulgadas no site são ilustrativas, toda e qualquer decisão de compra NÃO deve se basear nas fotos divulgadas, mas sim, na realização de visita presencial ao imóvel.

5. FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO/ PARCELAMENTO:

- 5.1. Será considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o lance mínimo.
- 5.2. **LANCE À VISTA:** a arrematação a vista deverá ser paga por meio de guia judicial, no prazo de 24 horas, contado da data do leilão. Alternativamente será considerado lance a vista, o pagamento por meio de depósito judicial de 25% do valor da arrematação em 24 horas e os 75% restante no prazo de 15 dias.
- 5.3. **LANCE PARCELADO:** a entrada de 25% da arrematação parcelada deverá ser paga por meio de guia de depósito judicial no prazo de 24 horas e o valor remanescente em até 30 (trinta) parcelas vencíveis a cada 30 dias a partir da data da arrematação (art. 895, §1º da Lei 13.105/2015).
- 5.4. As parcelas serão atualizadas, mensalmente, desde a data da arrematação, conforme indexador de correção monetária. O pagamento das parcelas não está condicionado a homologação da arrematação e posse do imóvel. O imóvel ficará garantido por hipoteca até o pagamento integral.
- 5.5. O arrematante deverá em até 24 horas enviar os comprovantes para o leiloeiro, pelo e-mail faturamento@mgl.com.br ou WhatsApp (37) 9867-2517 para serem juntadas ao processo.

6. INADIMPLÊNCIA:

- 6.1. O arrematante deverá cumprir os prazos e condições do item 5. Caso o arrematante não honre com o valor do lance no prazo e condições previstas, o lance será considerado inválido, ficando o arrematante sujeito às penalidades previstas em lei e edital.
- 6.2. No caso de inadimplência serão chamados sucessivamente os demais ofertantes, em ordem decrescente de lances.
- 6.3. Em caso de inadimplência ou desistência do lance ofertado, caberá ao arrematante multa de 20% (vinte por cento) sobre o lance ofertado, em favor da execução e 5% (cinco por cento) sobre o lance ofertado a título de comissão do leiloeiro.
- 6.4. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vencidas. Tudo conforme 895 e seus parágrafos da Lei 13.105/2015.

7. LANCES PELA INTERNET:

- 7.1. O usuário do site deverá efetuar cadastro prévio ao leilão e se habilitar para participação conforme as diretrizes solicitadas pelo site.
- 7.2. Deverão ser observadas e cumpridas todas as diretrizes do site, não podendo posteriormente alegar desconhecimento.
- 7.3. A assinatura do leiloeiro na certidão positiva suprirá a assinatura do arrematante prevista

no auto de arrematação.

- 7.4. Os dados fornecidos no ato do cadastro são protegidos conforme Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e criptografados.
 - 7.5. Não é permitido que usuário do site compartilhe dados de Login e Senha com terceiros e será de total responsabilidade do usuário quaisquer lances ofertados utilizando seus dados.
 - 7.6. O leiloeiro não se responsabilizará por quaisquer ocorrências e falhas em equipamentos, tais como, quedas ou falhas no sistema de conexão de internet, energia, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências. O usuário assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.
 - 7.7. Em caso de impossibilidade de participação online por quaisquer motivos, a equipe técnica estará à disposição para suporte físico no seguinte endereço: Rua Idalina Dornas, n.º 13, Bairro Universitário, Itaúna/MG, mediante agendamento através do telefone 0800 242 2218.
 - 7.8. Após registrado o lance, em nenhuma hipótese será permitida a exclusão.
- 8. TAXA DE LEILÃO:** Em caso de arrematação, 5% sobre o valor da arrematação a ser paga pelo arrematante. A comissão deverá ser integralmente paga no ato da arrematação mediante depósito em conta do leiloeiro, pix ou boleto bancário.
- 9. INFORMAÇÕES:** através da plataforma eletrônica www.mgl.com.br, pelo e-mail atendimento@mgl.com.br, pelo telefone e WhatsApp 0800 242 2218.

CONDIÇÕES GERAIS: Aperfeiçoada a arrematação será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse.

O despacho de homologação poderá ter força de mandado de entrega ou imissão na posse.

Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia.

A venda dos imóveis será sempre considerada ad corpus, sendo que eventuais medidas constantes neste edital serão meramente enunciativas.

Caberá ao arrematante tomar as providências quanto a expedição da carta de arrematação bem como arcar com as providências de registro e imissão na posse.

O arrematante fica ciente que deverá arcar com os custos de anotação, registro, hipoteca, eventual regularização bem como eventuais custos para os procedimentos citados, se houver.

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. REQUERENTE: OLAM AGRICOLA LTDA. ADVOGADO DO AUTOR: FERNANDO BUONACORSO OAB: 247080. REQUERIDO: JONATAS NEVES RODRIGUES. ADVOGADO DO RÉU: EDER BERNARDES FERREIRA OAB: 118657. OUTRO: EXECUTADO RENATO LINO RODRIGUES. OUTRO: EXECUTADO MARIA APARECIDA DE SOUZA RODRIGUES. O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site www.mgl.com.br, conforme o disposto no art. 887, § 2º, 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 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 conforme a resolução n.º 236 de 13/07/2016 do CNJ.