EDITAL DE 1 ° E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL (LEI N.º 13.105/2015). PROCESSO: 0137652-90.2008.813.0115 - VARA ÚNICA DA COMARCA DE CAMPOS ALTOS/MG. REQUERENTE: MOHAMAD HASSAN REHAYEM. REQUERIDO: ALFREDO CARLOS OLIVARES VOLPATO E OUTRO.

FERNANDO CAETANO MOREIRA FILHO, JUCEMG - 445, Leiloeiro Público Oficial, nomeado por este juízo, faz ciência aos interessados, exequentes, 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 21/11/2025 às 10:00 e 2º leilão 21/11/2025 a partir de 10:15**, com encerramento sequencial. Os bens que não receberem ofertas ficarão disponíveis para repasse e recebimento de lances, através da plataforma www.fernandoleiloeiro.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.
1.3. O leilão será realizado na data acima mencionada. Não havendo licitantes, ficam designados novos leilões para as seguintes datas: 1º leilão 12/12/2025 às 10:00 e 2º leilão 12/12/2025 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 VALOR DO BEM:

1) Bem(ns): Fazenda com 199.54.64 hectares na Fazenda Nossa Senhora Aparecida. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de uma gleba de terras com área total de 199.54.64 hectares, situada na Fazenda Nossa Senhora da Aparecida, no distrito de Tobatí, próxima a BR 262, município de Ibiá/MG, matrículas 8776 e 18134, CRI de Ibiá/MG. Possui as seguintes benfeitorias: aproximadamente 120 hectares de culturas, barracão, casa sede, casa de colono, caixa d'água, sendo bem servida de água. **Lance mínimo em primeiro leilão 100% da avaliação:** R$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais). **Lance mínimo em segundo leilão 80% da avaliação:** R$12.400.000 (doze milhões e quatrocentos mil reais).

2) Bem(ns): Fazenda com 184.68.30 hectares na Fazenda Santo Antônio. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de uma gleba de terras com área total de 184.68.30 hectares, situada na Fazenda Santo Antônio (antiga Fazenda Jatobá), no distrito de Tobatí, município de Ibiá/MG, matrícula 11831, CRI de Ibiá/MG. Possui as seguintes benfeitorias: aproximadamente 110 hectares de cultura, aproximadamente 37 hectares de campos, casa sede, casa de colono, barracão, caixa d'água e terreiro de café. **Lance mínimo em primeiro leilão 100% da avaliação:** R$14.839.000,00 (quatorze milhões e oitocentos e trinta e nove mil reais). **Lance mínimo em segundo leilão 80% da avaliação:** R$11.871.200,00 (onze milhões e oitocentos e setenta e um mil e duzentos reais).

3) Bem(ns): Fazenda com 252 hectares na Fazenda Boa Vista. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de uma gleba de terras com área total de 252.00.00 hectares de campos de boa topografia e cultivo, situada no lugar denominado Fazenda Boa Vista, no distrito de Tobatí, município de Ibiá/MG, matrícula 2559, CRI de Ibiá/MG. Possui as seguintes benfeitorias: aproximadamente 197 hectares de cultura, aproximadamente 5 hectares plantados em café, com cerca de 15.000 pés, aproximadamente 50

hectares de reserva. Terreno parte em pequeno declive, possui um barracão para depósito de ração e sala tanque expansão, barracão para depósito de café, casa sede, casa colono, caixa d'água tipo taça 15.000 litros, curral; bem servida de água, parte dos fundos da propriedade com barracão, terreiro de asfalto para secagem de café, casa colono, secador e lavador café, Energia. **Lance mínimo em primeiro leilão 100% da avaliação:** R$17.640.000,00 (dezessete milhões, seiscentos e quarenta mil reais). **Lance mínimo em segundo leilão 80% da avaliação:** R$14.112.000,00 (quatorze milhões, cento e doze mil reais).

3. ÔNUS:

3.1. Matrícula 8776: Hipoteca de 5º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R18. Aditivo de re-ratificação – AV26. Termo de responsabilidade de preservação de florestas, em uma área de 45.43.53ha – AV27. Hipoteca de 6º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R29. Hipoteca de 7º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R34. Hipoteca de 8º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R35. Hipoteca de 9º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R36. Hipoteca de 10º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R37. Hipoteca de 11º grau a favor do Banco do Brasil S/A – R38. Hipoteca de 12º grau a favor do SICOOB CREDIAGRO – R39. Execução autos nº 0295090225976 – AV40. Execução autos nº 0295080206069 – AV41. Execução autos nº 0115080137652 – AV43. Penhora autos nº 0115080137652 – R44. Penhora autos nº 0080000-92.2004.503.0048 – R47. Penhora autos nº 0001456-12.2012.503.0048 – R48. Penhora autos nº 0001586-70.2010.503.0048 – R49. Penhora autos nº 0001736-17.2011.503.0048 – R50. Execução autos nº 0115100012737 – AV51. Penhora autos nº 0115100012737 – R52. Penhora autos nº 0306069-40.2008.813.0295 – R53. Indisponibilidade autos nº 0011812-02.2010.813.0115 – AV54. Indisponibilidade autos nº 1347405-08.2009.813.0480 – AV55. Penhora autos nº 0011804-25.2010.813.0115 – AV56.
3.2. Matrícula 18134: Hipoteca de 1º grau a favor de SICOOB CREDIAGRO – R9. Hipoteca de 2º grau a favor de SICOOB CREDIAGRO – R10. Hipoteca de 3º grau a favor de SICOOB CREDIAGRO – R11. Hipoteca de 4º grau a favor de SICOOB CREDIAGRO – R12. Hipoteca de 5º grau a favor de SICOOB CREDIAGRO – R13. Hipoteca de 6º grau a favor de SICOOB CREDIAGRO – R14. Execução autos nº 0295090225976 – AV15. Execução autos nº 0295080206069 – AV16. Execução autos nº 0115080137652 – AV17. Penhora autos nº 0115080137652 – R18. Penhora autos nº 0026075-81.2010.813.0295 – R19. Penhora autos nº 0001586-70.2010.503.0048 – R20. Penhora autos nº 0206069-40.2008.813.0295 – R21. Indisponibilidade autos nº 0011812-02.2010.813.0115 – AV22. Indisponibilidade autos nº 1347405-08.2009.813.0480 – AV23.
3.3. Matrícula 11831: Hipoteca de 2º grau a favor da União – R4. Hipoteca de 3º grau a favor do Banco do Brasil – R12. Hipoteca de 4º grau a favor do Banco do Brasil – R13. Hipoteca de 5º grau a favor do Banco do Brasil – R14. Hipoteca de 6º grau a favor do Banco do Brasil – R15. Hipoteca de 7º grau a favor do Banco do Brasil – R16. Hipoteca de 8º grau a favor do Banco do Brasil – R17. Hipoteca de 9º grau a favor do Banco do Brasil – R18. Hipoteca de 10º grau a favor do SICOOB CREDIAGRO – R19. Execução autos nº 0295090225976 – AV20. Execução autos nº 0295090225968 – AV21. Execução autos nº 0295080206069 – AV22. Execução autos nº 0115080137652 – AV23. Penhora autos nº 0115080137652 – R24. Penhora autos nº 0206069-40.2008.813.0295 – R26. Indisponibilidade autos n° 0011812-02.2010.813.0115 – AV28.
3.4. Matrícula 2559: Hipoteca de 1º grau a favor do Banco do Brasil – R21. Aditivo de re-ratificação – R23, R24, R25, R26. Hipoteca de 8º grau a favor do Banco do Brasil – R32. Hipoteca de 9º grau a favor do Banco do Brasil – R33. Aditivo de re-ratificação – AV36, AV37, AV38, AV39, AV40, AV41, AV42, AV46. Hipoteca de 11º grau a favor do Banco do Brasil – R49. Hipoteca de 12º grau a favor do Banco do Brasil – R51. Hipoteca de 13º grau a favor do Banco do Brasil – R52. Hipoteca de 14º grau a favor do Banco do Brasil – R53. Hipoteca de 15º grau a favor do Banco do Brasil – R54. Hipoteca de 16º grau a favor do Banco do Brasil – R55. Hipoteca de 17º grau a favor do Banco do Brasil – R56. Hipoteca de 18º grau a favor do Banco do Brasil – R57. Hipoteca de 19º

grau a favor do Banco do Brasil – R58. Execução autos nº 0295090225976 – AV59. Execução autos nº 0295090225968 – AV60. Execução autos nº 0295080206069 – AV61. Execução autos nº 01150801376952 – AV62. Penhora autos n° 0115080137652 – R63. Restrição de inalienabilidade autos nº 5001172-42.2020.813.0295 – AV66. Penhora autos nº 0206069-40.2008.813.0295 – R67. Indisponibilidade autos n° 0011812-02.2010.813.0115 – AV69.

3.5. Eventuais débitos de IPTU poderão ser sub-rogados no preço da arrematação conforme Art. 130 do CTN – Lei 5172/66. As dívidas condominiais possuem caráter *propter rem.*

3.6. Compete ao arrematante diligenciar pela regularização do bem junto aos órgãos responsáveis por tais ônus.

4. ENDEREÇO DE VISITAÇÃO:

4.1. A visitação dos bens deverá ocorrer antes do 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 bem.

5. FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

5.1. Será considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o lance mínimo.

5.2. **LANCE À VISTA:** A arrematação à vista deverá ser paga por meio de guia judicial, no prazo de 24 horas, contadas 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, sujeito a caução a critério do juiz competente.

5.3. **LANCE PARCELADO:** O lance parcelado deve ser feito no momento da oferta no próprio site. 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 à homologação da arrematação, posse e/ou entrega do bem. Caso haja determinação judicial, o imóvel ficará garantido por hipoteca até o pagamento integral e, em caso de bens móveis, sujeito à caução.

5.5. O arrematante deverá em até 24 horas enviar os comprovantes para o leiloeiro, pelo e-mail faturamentojudicial@fernandoleiloeiro.com.br ou WhatsApp (37) 99867-2517 para serem juntados 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, caberá ao arrematante a 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 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, conforme o art. 895 e seus parágrafos da Lei 13.105/2015.

6.5. A comissão do leiloeiro será devida integralmente, mesmo no caso de inadimplemento, conforme jurisprudência consolidada e o disposto neste edital.

7. LANCES PELA INTERNET:

7.1. O interessado deverá efetuar cadastro no site, previamente ao leilão, e se habilitar para participação conforme as diretrizes solicitadas.
7.2. No ato do cadastramento, o usuário do site concorda com os termos de uso da plataforma, não podendo posteriormente alegar desconhecimento. A simples participação no leilão implica a declaração tácita de pleno conhecimento e aceitação das condições estipuladas no presente edital.
7.3. A assinatura do leiloeiro na certidão positiva suprirá a assinatura do arrematante prevista no auto de arrematação, conforme concordância anterior aos termos de uso do site.
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. Os lances ofertados no Leilão serão irrevogáveis e irretratáveis.
7.9. Poderá o Leiloeiro Oficial alterar a ordem dos lotes leiloados, não ficando sujeita a sequência contida no Edital.

8. TAXA DE LEILÃO: Em caso de arrematação, 5,00 % sobre o valor da arrematação, bem como taxa administrativa no valor de R$ R$276,00 (duzentos e setenta e seis reais), a serem pagas pelo arrematante. Em caso de adjudicação, 2% sobre o valor atualizado da avaliação, a ser paga pelo adjudicante. Em caso de remição ou acordo, 2% sobre o valor atualizado da avaliação, a ser pago pelo executado. Na hipótese do bem ser arrematado, pelo exequente, será devida a comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação. A comissão deverá ser integralmente paga no ato da arrematação, adjudicação, remição ou acordo, mediante depósito em conta do leiloeiro, *pix* ou boleto bancário.

9. INFORMAÇÕES: Através da plataforma eletrônica www.fernandoleiloeiro.com.br, pelo e-mail atendimento@fernandoleiloeiro.com.br, pelo telefone e WhatsApp 0800 242 2218.

CONDIÇÕES GERAIS: Estão sujeitos à análise do juízo a homologação do lance, bem como a posterior expedição da carta de arrematação, da ordem de entrega e/ou do mandado de imissão na posse. Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia, não incidindo o Código de Defesa do Consumidor sobre a alienação efetivada. 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/ordem de entrega. 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: MOHAMAD HASSAN REHAYEM. Advogado do autor:

ALEXANDRE CARLOS LEMOS DE OLIVEIRA, BERNARDO SEBASTIAO CHEIR DIB, JOSE MACHADO MAGNINO JUNIOR. Requerido: ALFREDO CARLOS OLIVARES VOLPATO, PAULO ROBERTO OLIVARES VOLPATO registrado civilmente como PAULO ROBERTO OLIVARES VOLPATO. Advogado do réu: FREDERICO AUGUSTO DIAS PEREIRA, PAULO CEZAR CENERINO, LUCIO MARIO ANTONIO. O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site www.fernandoleiloeiro.com.br, conforme o disposto no art. 887, § 2º, do CPC. Caso o exequente e/ou executado não sejam notificados, cientificados e/ou intimados, por qualquer razão, das datas dos leilões, valerá o presente como edital de intimação de leilão conforme art. 889 § único do CPC. O Leiloeiro Público Oficial não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, auxiliar do juízo. Ficando eximido de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos ocultos que possam existir, relativamente aos bens alienados, 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.

29 de agosto de 2025.

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL