**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL (LEI N.º 13.105/2015). PROCESSO: 0023706-65.2003.813.0520 - VARA ÚNICA DA COMARCA DE POMPÉU/MG. REQUERENTE: JOAO MARTINS ASSUNCAO, ANGELA MARCIA CORDEIRO ASSUNCAO. REQUERIDO: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF.**

Jonas Gabriel Antunes Moreira, JUCEMG - 638, 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 07/12/2026 às 10:00 e 2º leilão 07/12/2026 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.jonasleiloeiro.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. Caso não haja expediente forense nas datas indicadas nos itens 1.1, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local.

**2. DESCRIÇÃO E VALOR DO BEM:**

**1) Bem(ns): JB0004476** – [Fração ideal de 6,71% sobre] uma casa área de 78,60m² no Centro. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de 6,71% de uma casa residencial com área de 78,60m², situada na Av. Capitão Joaquim Antônio, 463, Centro, Pompéu/MG, com as confrontações constantes na Matrícula 13692 do CRI de Pompéu/MG. A casa edificada é composta por 02 quartos, 01 sala, 01 copa, 01 cozinha, pequena varanda na frente, 01 despensa, pequena área lavanderia, área garagem descoberta. O imóvel está com pintura nova, piso cerâmica em bom estado de conservação, toda de laje. Conforme descrito no auto de avaliação em ID10517789961. Avaliado na data de 05/08/2025 em R$23.485,00 (vinte e três mil quatrocentos e oitenta e cinco reais). **Lance mínimo em primeiro leilão da avaliação atualizada:** R$24.369,19 (vinte e quatro mil e trezentos e sessenta e nove reais e dezenove centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação atualizada:** R$12.184,59 (doze mil e cento e oitenta e quatro reais e cinquenta e nove centavos).

**2) Bem(ns): JB0004583** – Imóvel rural área de 62,591745 ha na Fazenda Perobas. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de 37,962% de uma gleba de terras denominada Fazenda Perobas, com área de 164,15,73ha (cento e sessenta e quatro hectares, quinze ares e setenta e três centiares) de terras de culturas, equivalente a 62,591745 hectares, situado na Fazenda Perobas, Pompéu/MG. Registrado sob matrícula nº 13682 do CRI de Pompéu/MG. Conforme descrito no auto de avaliação em ID10515093553 pg 04. Avaliado na data de 11/08/2025 em R$2.181.108,79 (dois milhões, cento e oitenta e um mil, cento e oito reais e setenta e nove centavos). **Lance mínimo em primeiro leilão da avaliação atualizada:** R$2.263.226,01 (dois milhões e duzentos e sessenta e três mil e duzentos e vinte e seis reais e um centavo). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação atualizada:** R$1.131.613,00 (um milhão e cento e trinta e um mil e seiscentos e treze reais).

**3) Bem(ns): JB0004584** – Imóvel rural área 17,00,00 ha na Fazenda Angola. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de uma gleba de terra de 04,00,00 ha (quatro hectares) de terras de cultura e 13,00,00 ha (treze hectares) de campos, situado na fazenda denominada Angola, Pompéu/MG, registrado sob matrícula nº 7274 do CRI de Pompéu/MG. Conforme descrito no auto de avaliação em ID10515093553 pg 02. Avaliado na data de 11/08/2025 em R$510.000,00 (quinhentos e dez mil reais). **Lance mínimo em primeiro leilão da avaliação atualizada:** R$529.201,14 (quinhentos e vinte e nove mil e duzentos e um reais e quatorze centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação atualizada:** R$264.600,57 (duzentos e sessenta e quatro mil e seiscentos reais e cinquenta e sete centavos).

**4) Bem(ns): JB0004585** – [Fração ideal de 6,71% sobre] uma casa área 723,00m² na Praça Governador

Valadares. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de uma fração ideal de 6,71% sobre uma casa de morar, coberta de telhas francesas, com todas as suas dependências, quintal cercado a muro e arame, com área de 723,00m² (setecentos e vinte e três metros quadrados), mais ou menos, situada na Praça da Governador Valadares (antiga praça da Matriz), Pompéu/MG, registrada sob matrícula nº 9629 do CRI de Pompéu/MG. Conforme descrito no auto de avaliação em ID10515093553 pg 08. Avaliado na data de 11/08/2025 em R$53.680,00 (cinquenta e três mil seiscentos e oitenta reais). **Lance mínimo em primeiro leilão 100% da avaliação atualizada:** R$55.701,01 (cinquenta e cinco mil e setecentos e um reais e um centavo). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação atualizada:** R$27.850,50 (vinte e sete mil e oitocentos e cinquenta reais e cinquenta centavos).

**5) Bem(ns): JB0004586** – Imóvel rural área 3,00,00 ha na Fazenda Angola. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de uma gleba de terra de 3,00,00ha (três hectares) de terras de campos naturais, situado na Fazenda Angola, Pompéu/MG, registrado sob matrícula nº 7273 do CRI de Pompéu/MG. Conforme descrito no auto de avaliação em ID10515093553 pg 02. Avaliado na data de 11/08/2025 em R$90.000,00 (noventa mil reais). **Lance mínimo em primeiro leilão da avaliação atualizada:** R$93.388,44 (noventa e três mil e trezentos e oitenta e oito reais e quarenta e quatro centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação atualizada:** R$46.694,22 (quarenta e seis mil e seiscentos e noventa e quatro reais e vinte e dois centavos).

**6) Bem(ns): JB0004587** – Imóvel rural área 4,47,50 ha no Lavrado. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de uma gleba de terra de 4,47,50ha (quatro hectares) no lugar denominado Lavrado, Pompéu/MG, registrado sob matrícula nº 2611 do CRI de Pompéu/MG. Conforme descrito no auto de avaliação em ID10515093553 pg 02. Avaliado na data de 11/08/2025 em R$134.250,00 (cento e trinta e quatro mil e duzentos e cinquenta reais). **Lance mínimo em primeiro leilão da avaliação atualizada:** R$139.304,42 (cento e trinta e nove mil e trezentos e quatro reais e quarenta e dois centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação atualizada:** R$69.652,21 (sessenta e nove mil e seiscentos e cinquenta e dois reais e vinte e um centavos).

**7) Bem(ns): JB0004588** – Imóvel rural área de 5,52,50 ha na Fazenda Angola. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de uma gleba de terra de 5,52,50 ha (cinco hectares cinquenta e dois ares e cinquenta centiares) situado no lugar denominado Fazenda Angola, Pompéu/MG, registrado sob matrícula nº 2610 do CRI de Pompéu/MG. Conforme descrito no auto de avaliação em ID10515093553 pg 02. Avaliado na data de 11/08/2025 em R$165.750,00 (cento e sessenta e cinco mil e setecentos e cinquenta reais). **Lance mínimo em primeiro leilão da avaliação atualizada:** R$171.990,00 (cento e setenta e um mil e novecentos e noventa reais). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação atualizada:** R$85.995,00 (oitenta e cinco mil e novecentos e noventa e cinco reais).

**8) Bem(ns): JB0004589** – Imóvel rural área de 2,75,00 ha na Fazenda Angola. **DESCRIÇÃO:** Trata-se de uma gleba de terra de 1,00,00ha (um hectare) de terra de cultura e 1,75,00ha (um hectare setenta e cinco ares) de campos, situado na Fazenda Angola, Pompéu/MG, registrado sob matrícula nº 7275 do CRI de Pompéu/MG. Conforme descrito no auto de avaliação em ID10515093553 pg 02. Avaliado na data de 11/08/2025 em R$82.500,00 (oitenta e dois mil e quinhentos). **Lance mínimo em primeiro leilão 100% da avaliação atualizada:** R$85.606,07 (oitenta e cinco mil e seiscentos e seis reais e sete centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação atualizada:** R$42.803,03 (quarenta e dois mil e oitocentos e três reais e três centavos).

**TOTALIZANDO O LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R$ 3.362.786,65 (três milhões e trezentos e sessenta e dois mil e setecentos e oitenta e seis reais e sessenta e cinco centavos). **TOTALIZANDO O LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO 50% DA AVALIAÇÃO:** R$ 1.681.393,32 (um milhão e seiscentos e oitenta e um mil e trezentos e noventa e três reais e trinta e dois centavos).

**SÍNDICO DA MASSA FALIDA:** Eugênio Pacelli Vasconcelos Menezes e os canais de comunicação: 37 3523-4680 ou 98804-1089 e pacelli@adv.oabmg.org.br.

**3. ÔNUS:**

3.1. AV1-M13692/ AV9-M9629 – Inalienabilidade, Incomunicabilidade e Impenhorabilidade dos bens.
3.2. AV3-M13682/ AV11-M7274/ AV17-M9629/ AV11-M7273/ AV12-M2611/ AV14-M2610/ AV11-M7275 – Impedimento de transferência.
3.3. R05-M7273 – Hipoteca Rural. Credor: Banco Cooperativo do Brasil S/A.
3.4. 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.*
3.5. Compete ao arrematante diligenciar pela regularização do bem junto aos órgãos responsáveis por tais ônus.
3.6. Caso as benfeitorias informadas no auto de avaliação não estejam averbadas na matrícula do imóvel, caberá ao arrematante sua regularização.

**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 06 (seis) 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 envio da guia é mera cortesia ao arrematante.
5.6. O arrematante deverá em até 24 horas enviar os comprovantes para o leiloeiro, pelo e-mail faturamentojudicial@jonasleiloeiro.com.br, ou pelo WhatsApp 0800 242 2218. No contato via WhatsApp, deverá informar seu nome completo (preferencialmente já encaminhando também o número do JB), selecionar a opção “Comprei, quero ajuda”, em seguida “Judicial” e, por fim, “Pagamento”, para que os documentos sejam devidamente juntados aos autos do 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.

6.6. Ainda, no caso de inadimplemento ou desistência da arrematação, por qualquer motivo, exceto os previstos em lei, o arrematante não terá direito à devolução da comissão do Leiloeiro. Na hipótese de não pagamento da comissão, mesmo que aproveitado o lance subsequente, o Leiloeiro poderá promover a execução do valor devido nos próprios autos, ou ainda, levar o título (auto de arrematação) a protesto perante o Cartório competente.

**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 do Dêgo, n.º 317, Bairro Santa Mônica, Itaúna/MG, mediante agendamento através do telefone 0800 242 2218.
7.8. Uma vez aprovado o cadastro na plataforma do Leiloeiro, o usuário é responsável pela sua administração e por todas as ofertas registradas em seu login, estando ciente de que os lances ofertados não poderão ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, haja vista serem irrevogáveis e irretratáveis.
7.9. Poderá o Leiloeiro Oficial alterar a ordem dos lotes leiloados, não ficando sujeita a sequência contida no Edital.
7.10. A oferta de lances implica no aceite do ofertante ao presente edital. Em nenhuma hipótese serão aceitas alegações de desconhecimento das cláusulas e condições deste Edital para eximirem-se das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do artigo 358 do Código Penal Brasileiro.

**8. TAXA DE LEILÃO**: Em caso de arrematação, 6% sobre o valor da arrematação, bem como taxa administrativa no valor de 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.jonasleiloeiro.com.br, pelo e-mail atendimento@jonasleiloeiro.com.br, pelo telefone e WhatsApp 0800 242 2218. No atendimento via WhatsApp, caso o interessado ainda não possua cadastro no site, deverá selecionar a opção “Falar sobre cadastro”; se já for cadastrado, deverá selecionar a opção “Quero comprar” e, em seguida, o bem de seu interesse.

**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. Ficará a cargo do arrematante, quando intimado pelo juízo, o pagamento das custas para expedição da Carta de Arrematação e 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 Leiloeiro não é responsável pela expedição da Carta/Auto de Arrematação e determinação de retirada de eventuais ônus, visto que é de competência exclusiva do Poder Judiciário tais atribuições, cabendo ao arrematante diligenciar para que sejam efetivadas. 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: JOAO MARTINS ASSUNCAO, ANGELA MARCIA CORDEIRO ASSUNCAO. Advogado do autor: OSVALDO FERREIRA DE ASSUNÇÃO, EUGENIO PACELLI VASCONCELOS MENEZES, JOSE LUCIO ROCHA E SILVA, JOSE MARIA RIBEIRO, JORGE MATIAS DA CRUZ. Requerido: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF. Advogado do réu: RICARDO LOPES GODOY. O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site www.jonasleiloeiro.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.

03 de novembro de 2026.

**LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL**