EDITAL DE 1 ° E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL (LEI N.º 13.105/2015). PROCESSO: 0005832-61.2003.813.0522 - VARA ÚNICA DA COMARCA DE PORTEIRINHA/MG. REQUERENTE: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A. REQUERIDO: LUDOVINO MARTINS SILVEIRA E OUTRO.

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 20/05/2025 às 10:00 e 2º leilão 20/05/2025 a partir de 10:15**, com encerramento sequencialmente e 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, 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: 1º leilão 20/06/2025 às 10:00 e 2º leilão 20/06/2025 às 10:15, 1º leilão 21/07/2025 às 10:00 e 2º leilão 21/07/2025 às 10:15, 1º leilão 20/08/2025 às 10:00 e 2º leilão 20/08/2025 às 10:15, 1º leilão 22/09/2025 às 10:00 e 2º leilão 22/09/2025 às 10:15, 1º leilão 20/10/2025 às 10:00 e 2º leilão 20/10/2025 às 10:15, 1º leilão 21/11/2025 às 10:00 e 2º leilão 21/11/2025 às 10:15, 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 VALORES DO BEM:

Bem(ns): Fazenda com 1.035,76 hectares no Boqueirão. **DESCRIÇÃO**: Trata-se de uma propriedade rural com área total de 1.035,76 hectares, correspondente a 2 glebas de terras, sendo a primeira gleba com 96,80 hectares e a segunda gleba, com 938,96 hectares, localizadas na Fazenda Dividida São Gonçalo, no lugar denominado Boqueirão, zona rural do município de Montalvânia/MG, matrícula 140 (matrícula anterior 624), CRI de Montalvânia/MG. Possui as seguintes benfeitorias: aproximadamente 50 há de pastagem formada, capim Buffel Aridus e grande área de vegetação nativa; aproximadamente 40km de cerca de arame liso e farpado, madeira aroeira, 5 fios, de 4 em 4 metros; 2 barragens, 1 caixa d'água de aproximadamente 60.000 litros, 1 bebedouro de concreto, de aproximadamente 300.000 litros, 1 bebedouro de zinco, de aproximadamente 40.000 litros, 2 bebedouros de cimento, de aproximadamente 5.000 litros cada e outro, de aproximadamente 60.000 litros. Há, aproximadamente, 800 metros de cerca de arame farpado, 06 fios, 1 transformador de 45KVA; 1 casa sede de 2 pavimentos, com laje e telhas coloniais, sendo no primeiro pavimento, 2 salas, 2 quartos, suíte, cozinha com dispensa e um banheiro, piso ardósia e cobertura de laje. No segundo pavimento há 2 salas, 2 suítes, 2 quartos, cozinha, área de serviço, banheiro. A casa possui uma varanda com telha colonial na parte da frente e nos dois lados da casa; há ainda um galpão de serraria, um curral de madeira com 8 divisões, e outro com 4, uma casa de colono com 4 quartos, cozinha, banheiro e varanda; um curral de arame liso, 8 fios, além de um depósito, com 2 quartos e cozinha. Segundo o auto de avaliação, há na

fazenda, cerca de 50 casas e barracos construídos e ocupados por moradores do movimento “SEM TERRA”. Avaliada na data de 19/03/2024 em R$ 4.143.040,00 (quatro milhões, cento e quarenta e três mil e quarenta reais). **Lance mínimo em primeiro leilão atualizado:** R$ 4.344.661,87 (quatro milhões e trezentos e quarenta e quatro mil e seiscentos e sessenta e um reais e oitenta e sete centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R$ 2.172.330,93 (dois milhões, cento e setenta e dois mil, trezentos e trinta reais e noventa e três centavos).

Bem(ns): Terreno rural com 174,14 hectares no Mamoneira. **DESCRIÇÃO**: Trata-se de uma propriedade rural com área total de 174,74 hectares, formada por 2 glebas de terras contíguas, tendo a primeira gleba 116,06 ha e a segunda, 58,08 ha. Está localizada na Fazenda Geral Dividida São Gonçalo, no lugar denominado Mamoneira, distrito de Pitarana, município de Montalvânia/MG, matrícula 141 (matrícula anterior 3189), CRI de Montalvânia/MG. Segundo o auto de avaliação, o terreno possui vegetação nativa e aproximadamente 6 km de cerca de arame liso e farpado. Avaliado na data de 19/03/2024 em R$ 435.350,00 (quatrocentos e trinta e cinco mil, trezentos e cinquenta reais). **Lance mínimo em primeiro leilão atualizado:** R$ 456.536,39 (quatrocentos e cinquenta e seis mil e quinhentos e trinta e seis reais e trinta e nove centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação**: R$ 228.268,19 (duzentos e vinte e oito mil, duzentos e sessenta e oito reais e dezenove centavos).

3. ÔNUS:

3.1. Matrícula 140: Hipoteca a favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A – R1, R2 e R4. Penhor e hipoteca a favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A – R3 e R5. Hipoteca e confissão de dívidas a favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A – R6. Penhora autos nº 5226 – R7. Penhora autos nº 5000684-74.2023.813.0427 – AV10.
3.2. Matrícula 141: Hipoteca a favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A – R1, R2 e R4. Penhor e hipoteca a favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A – R3 e R5. Hipoteca e confissão de dívidas a favor do Banco do Nordeste do Brasil S/A – R6. Penhora autos nº 5226 – R7.
3.3. Eventuais débitos de IPTU poderão ser sub-rogados no preço da arrematação conforme Art. 130 do CTN – Lei 5172/66.

4. ENDEREÇO DE VISITAÇÃO:

4.1. A visitação dos bens 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 bem.

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 à vista deverá ser paga por meio de guia judicial, no prazo de 24 horas, contado da data do leilão.
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 a homologação da arrematação, posse do imóvel e/ou entrega do bem. 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 juntadas ao processo.

6. INADIMPLÊNCIA:

6.1. O arrematante deverá cumprir os prazos e condições do item 4. 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 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 dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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, 5,00 % sobre o valor da arrematação, bem como taxa administrativa no valor de R$ 176,70 (cento e setenta e seis reais e setenta centavos), 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: 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: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A. Advogado do autor: TARCISIO REBOUCAS PORTO JUNIOR. Requerido: LUDOVINO MARTINS SILVEIRA, LUMAS INDUSTRIAL LTDA – ME. Advogado do réu: EUSTAQUIO CRUSOE LOURES DE MACEDO MEIRA, ANTONIO MARCELINO NOGUEIRA NETO, ANNY CAROLINE MORAES DIAS, FLAVIA APARECIDA MOREIRA. 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 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.

16 de abril de 2025.

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL