EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL (LEI N.º 13.105/2015). PROCESSO: 0042632-25.2015.813.0116 - 2ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DA INFÂNCIA E DA JUVENTUDE DE CAMPOS GERAIS. REQUERENTE: COOPERATIVA REGIONAL DE CAFEICULTORES EM GUAXUPE LTDA COOXUPE. REQUERIDO: ANDRE LUIS DE OLIVEIRA, ANDRESSA ELIETE DE OLIVEIRA, NIVALDO MAXIMIANO DE OLIVEIRA, TANIA ELIETE DE OLIVEIRA, AMANDA STÉFHANY DE OLIVEIRA.

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 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.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 02/02/2027 às 10:00 e 2º leilão 02/02/2027 às 10:15, 1º leilão 03/03/2027 às 10:00 e 2º leilão 03/03/2027 às 10:15, 1º leilão 06/04/2027 às 10:00 e 2º leilão 06/04/2027 às 10:15, 1º leilão 05/05/2027 às 10:00 e 2º leilão 05/05/2027 às 10:15, 1º leilão 08/06/2027 às 10:00 e 2º leilão 08/06/2027 às 10:15, 1º leilão 07/07/2027 às 10:00 e 2º leilão 07/07/2027 às 10:15, 1º leilão 05/08/2027 às 10:00 e 2º leilão 05/08/2027 às 10:15, 1º leilão 09/09/2027 às 10:00 e 2º leilão 09/09/2027 às 10:15, 1º leilão 05/10/2027 às 10:00 e 2º leilão 05/10/2027 às 10:15, 1º leilão 05/11/2027 às 10:00 e 2º leilão 05/11/2027 às 10:15, 1º leilão 14/12/2027 às 10:00 e 2º leilão 14/12/2027 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:

Bem(ns): JB0008181 – Uma sorte de terras de cultura, com área total de 20,00,00 hectares, situada no lugar denominado Fortaleza / Inhame**. DESCRIÇÃO**: O imóvel com área total de 20,00,00 hectares, situada no lugar denominado Fortaleza / Inhame, município de Campos Gerais / MG é utilizado para o cultivo de café e plantio de milho nas áreas de menor declive, encontrando-se as lavouras sem manutenção, bem como para pastagem formada por capim braquiária e reserva natural nas áreas de maior declive. Possui ainda as seguintes benfeitorias: 01 (um) terreiro de secagem de café, em concreto, com aproximadamente 800 m², cercado com tela de mangueirão; 01 (uma) casa de alvenaria, coberta com telhas de cerâmica, com aproximadamente 50 m²; e 01 (um) barracão de alvenaria, coberto com telhas de fibrocimento, com aproximadamente 40 m². Registrada no CRI local sob a matrícula nº 08.025, fls. 258, Livro 2-AC. Conforme descrito no auto de penhora e avaliação em evento 1.11. Avaliado na data de 27/04/2023 em R$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). **Lance mínimo em primeiro leilão 100% da avaliação:** R$979.609,79 (novecentos e setenta e nove mil e seiscentos e nove reais e setenta e nove centavos). **Lance mínimo em segundo leilão 50% da avaliação:** R$489.804,89 (quatrocentos e oitenta e nove mil e oitocentos e quatro reais e oitenta e nove centavos).

TOTALIZANDO O LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO 100% DA AVALIAÇÃO: R$979.609,79 (novecentos e setenta e nove mil e seiscentos e nove reais e setenta e nove centavos). **TOTALIZANDO O LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO 50% DA AVALIAÇÃO:** R$489.804,89 (quatrocentos e oitenta e nove mil e oitocentos e quatro reais e oitenta e nove centavos).

3. ÔNUS:

3.1. Cédula Rural Hipotecaria n° 21/39000-2. Credor: Banco do Brasil S/A**.**
3.2. Cédula Rural Hipotecaria n° 40/00958-0. Credor: Banco do Brasil S/A**.**
3.3. Cédula Rural Hipotecaria n° 40/01553-X. Credor: Banco do Brasil S/A**.**
3.4. Agravo de Instrumento n° 2822733-45.2026.8.13.0000
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.
3.7. 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 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 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@fernandoleiloeiro.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, 5% 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. 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: COOPERATIVA REGIONAL DE CAFEICULTORES EM GUAXUPE LTDA COOXUPE. Advogado do autor: JOÃO REGIS DAVID OLIVEIRA, TALMO DE LARA MESQUITA, ANTONIO GIOVANI DE OLIVEIRA -, FERNANDO AUGUSTO DE MORAES SANTOS. Requerido: ANDRE LUIS DE OLIVEIRA, ANDRESSA ELIETE DE OLIVEIRA, NIVALDO MAXIMIANO DE OLIVEIRA, TANIA ELIETE DE OLIVEIRA, AMANDA STÉFHANY DE OLIVEIRA. Advogado do réu: WANDER LUIS FERREIRA. 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.

11 de novembro de 2026.

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL