Juízo da Vara Única da Comarca de Poço Fundo/MG. **EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO**. Expedido nos autos de Cumprimento de sentença, **Processo 5000473-30.2021.8.13.0517,** distribuída aos 24/05/2021, ajuizada por Afonso Donizeti de Souza, CPF/CNPJ: 489.6398.506-97 (representada por seus procuradores JOAO MARCOS CIPRIANI - OAB MG112581 - CPF: 061.829.586-00 e GILSON DIOMAR CIPRIANI - OAB MG69709 - CPF: 764.209.576-72), em face de João Messias de Lima, CPF/CNPJ: 263.911.126-49, (representados por seus procuradores MARCOS ANDRE FERNANDES SARQUES - OAB MG100147 - CPF: 068.900.778-73 e EUCLIDES DIAS CARVALHO - OAB MG121473 - CPF: 063.011.586-95), para a cobrança do débito no valor de R$ 47.109,73 (quarenta e sete mil cento e nove reais e setenta e três centavos), em 09/07/2025.

O Dr. Reginaldo Mikio Nakajima, Juiz de Direito, da Vara Única da Comarca de Poço Fundo/MG, em pleno exercício do cargo, na forma da lei, faz saber a todos quantos o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem que será levado à Leilão, exclusivamente na modalidade de eletrônico, por meio do Portal: www.gpleiloes.com.br, o bem abaixo descrito, na seguinte forma:

**PRIMEIRO LEILÃO:** início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia **24/11/2026 a partir das 10:00hs**, a quem maior lance oferecer, não inferior ao valor da avaliação. Não havendo arrematação no período do 1º leilão, imediatamente inicia-se o 2º leilão, a quem maior lance oferecer, desde que não seja inferior ao valor de 50% (cinquenta por cento) da avaliação.

**SEGUNDO LEILÃO:** no dia **01/12/2026 a partir das 10:00hs**, inicia-se o fechamento do 2º leilão, a quem maior lance oferecer, desde que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação do bem. Caso não haja expediente forense nas datas designadas, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo portal e horário.

Não havendo licitantes nas datas acima descritas, fica desde já redesignado o leilão para os dias: **1º leilão 03/12/2026 às 10:00hs. 2º Leilão: 09/12/2026 às 10:00hs.**

**LOCAL DO LEILÃO:** O leilão será realizado apenas de forma ELETRÔNICA pelo portal www.gpleiloes.com.br.

**RELAÇÃO DOS BENS:** Uma parte de terras, em pastagens, sem benfeitorias, com área de 1,8150 hectares, situada no lugar denominado “Piedade”, neste distrito e município de Poço Fundo/MG, inscrito no INCRA sob o nº 442313.012629. O imóvel confronta-se da seguinte forma: começa em uma cova nas divisas de João da Paiva Grilo; desta, por cerca de arame acima, em divisas com o mesmo, até em uma cova, nas divisas de Manoel Ananias; daí, volta à direita, em divisas com Manoel Ananias, até uma cova nas divisas dos doadores Eugênio

Ananias Vital e sua mulher; daí, até uma cova; desta, volta à direita, em divisas com João da Paiva Grilo, até o ponto inicial da demarcação.

**AVALIAÇÃO:** R$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), conforme Auto de Penhora e Avaliação, com cálculo datado de 19/05/2025**. O valor, atualizado por meio da Planilha de Cálculo Judicial Simplificado, corresponde a R$ 136.412,93 (cento e trinta e seis mil quatrocentos e doze reais e noventa e três centavos)**, em 19/08/2026.

**MATRÍCULA**: Imóvel devidamente matriculado, sob o n.º 650 no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca Poço Fundo/MG.

**AVERBAÇÕES NA MATRÍCULA: R.3 – 650 – Hipotéca**: PROTOCOLO Nº 31.557 – Poço Fundo, 18 de setembro de 2014 - DEVEDOR: André Tadeu de Lima, CPF 067.338.336-97. TERCEIROS GARANTIDORES: João Messias de Lima, CPF 263.911.126-49, e Ceita Maria de Lima, CPF 033.006.436-35. CREDOR: Coopama – CNPJ 22.226.476/0001-88, com sede em Machado/MG, à Rua Cel. Francisco Vieira, 457. TÍTULO: Hipoteca. FORMA DO TÍTULO: Contrato particular à Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº R$ 100.000,00, vencimento em 10 de setembro de 2019. Em hipoteca cedular de 1º grau, o imóvel constante da matrícula foi dado em garantia, registrado sob nº 6.868, folhas 168, livro 3 “AH”; **R.4-650 – Penhora**: PROTOCOLO Nº 42.079 – Poço Fundo, 24 de outubro de 2024. PENHORA. De acordo com requerimento acompanhado de procuração, termo de penhora (ID 10320618537) e decisão (ID 10317218754), emitida pelo Juízo desta Comarca de Poço Fundo/MG, procede-se o presente registro da PENHORA efetivada nos autos de nº 5000473-30.2021.8.13.0517, onde foi determinada a penhora do presente imóvel, qual seja, uma parte de terras em pastagens, sem benfeitorias, com a área de 1,81,50ha, situada neste município de Poço Fundo/MG, no lugar denominado “Piedade”, constando como exequente AFONSO DONIZETI DE SOUZA e como executado JOÃO MESSIAS DE LIMA, inscrito no CPF nº 263.911.126-49, tudo conforme documentos apresentados que ficam arquivados nesta serventia. Foi atribuído à causa o valor de R$ 41.360,37. Emol. 69,19; ISS 1,96; TFJ 21,53; Total 92,68. **R.5-650 – Penhora:** PROTOCOLO Nº 42.827 – Poço Fundo, 12 de agosto de 2025. PENHORA. De acordo com requerimento acompanhado de termo de penhora (ID 10477331570), emitido pelo Juízo desta comarca de Poço Fundo/MG, procede-se o presente registro da PENHORA efetivada nos autos de nº 0012025-24.2014.8.13.0517, onde foi determinada a penhora da presente matrícula, constando como exequente COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO REGIÃO DE VARGINHA LTDA – SICOOB CREDIVAR, inscrita no CNPJ nº 25.798.596/0001-48, e como executado JOÃO MESSIAS DE LIMA e CEILA MARIA DE LIMA, inscritos no CPF nº 263.911.126-49 e 033.006.436-35, tudo conforme documentação apresentada que fica arquivada nesta serventia. Foi atribuído à causa o valor de R$

291.966,15. Dou fé. O Escrevente Autorizado: _____. Emol. 67,42; Recompe 5,07; ISS 2,02; TFJ 22,55; Total 97,06.

**LOCALIZAÇÃO DOS BENS:** Zr.Piedade, 0, Piedade, CEP 37.757-000, Poço Fundo/MG.

**LEILOEIRO OFICIAL:** Sr. GUSTAVO COSTA AGUIAR OLIVEIRA, Matrícula JUCEMG nº 507, desde já ficam nomeados como Leiloeiros substitutos para atuarem em caso de eventual imprevisto a este leiloeiro, conforme Art. 13 da Lei 21.981/32: Paschoal Costa Neto, Mat. JUCEMG nº. 584 e Carolina Camargos Marques Florentino, Mat. JUCEMG 997.

**DO LEILÃO ELETRÔNICO: 1º)** O usuário interessado em participar da alienação judicial deverá se cadastrar previamente no site www.gpleiloes.com.br, que será gratuito e constituirá requisito indispensável para a participação na alienação judicial eletrônica. **2º)** A recepção de lances será aberta com, no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência da data designada para o início do período em que se realizará o leilão. O encerramento do período de recebimento de lances para aquisição de cada item respeitará o cronômetro regressivo indicado na "Tela de lances" do portal do leiloeiro. Caso algum lance seja recebido com o cronômetro regressivo indicando menos de 3 (três) minutos para o encerramento, o prazo para oferta de lances será prorrogado em três minutos. A extensão para envio de lances poderá ocorrer sucessivas vezes até que transcorram 3 (três) minutos sem nenhum lance.

**FORMA DE PAGAMENTO:** O pagamento deverá ser efetuado em até 24 horas da realização do leilão, através de depósito judicial e encaminhado para o leiloeiro no e-mail intimacoes@gpleiloes.com.br, sob pena de invalidez.

**COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL:** A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento da comissão será efetuado em até 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão por meio de depósito em conta bancária do leiloeiro, que será informada ao arrematante, devendo o mesmo encaminhar o comprovante para o e-mail intimacoes@gpleiloes.com.br . No caso de acordo ou pagamento da dívida (remição), se requerido após leilão com recebimento de lance, a leiloeira será remunerada com o correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo Executado, na data do acordo ou remição, e, no caso de Adjudicação, a remuneração da leiloeira será paga pelo adjudicante, e depositada antes da assinatura da respectiva carta. Na hipótese de cancelamento do leilão por motivo de pagamento da dívida ou acordo após a publicação do edital e antes do leilão, fica arbitrado os honorários de 2% sobre o valor da avaliação do bem, a ser custeado pelo Executado, a título de ressarcimento das despesas e serviços prestados que antecederam o leilão.

**CONDIÇÕES DE LEILÃO: 1º)** Os débitos de IPTU e taxas sub-rogam-se no valor da arrematação na forma do art. 130, § único, do CTN, e os demais créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (Art. 908 e §§, do CPC). **2º)** Caberá aos arrematantes tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a regularização e transferência do bem. **3º)** As medidas e confrontações do imóvel e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários e/ou laudo de avaliação anexado aos autos do processo e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas. Para todos os efeitos, considera-se a venda do bem imóvel como sendo "ad corpus", não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades das áreas/imóveis, cabendo aos interessados vistoriarem os bens/áreas antes de ofertarem lances no leilão, inclusive no que se refere às edificações existentes nos imóveis. Caberá aos interessados verificarem, junto ao Município e demais órgãos competentes, eventuais restrições quanto ao uso do imóvel. **4º)** Caso o bem imóvel esteja ocupado, caberá ao arrematante arcar com todo e qualquer custo para a desocupação do referido bem. **5º)** Em casos de inadimplência ou desistência da arrematação por qualquer motivo, exceto os previstos em lei, o arrematante não terá direito à devolução da comissão do leiloeiro. **6º)** Nos termos da PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018, art. 29, *"Não comprovado o depósito do lance e o pagamento da comissão no prazo determinado no edital, o leiloeiro público comunicará o fato ao licitante com maior lance subsequente, a fim de que este possa exercer seu direito de opção. Parágrafo único. A aplicação do disposto no "caput" deste artigo não isenta o licitante inadimplente do pagamento de multa, se for o caso, a ser determinado pelo juízo, e da responsabilização civil e criminal, nos termos do art. 335 do Código Penal."*. **7º)** A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, observadas as disposições do art. 903 do CPC. **8º)** O presente edital será publicado no site www.gpleiloes.com.br conforme Art.9º,§2º da PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018 e Art.887, §2º do CPC/15.

**DA PROPOSTA:** Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: **a)** até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; **b)** até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). As propostas deverão ser apresentadas ao Juízo da execução, nos autos do supracitado

processo. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC). 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 (art. 895, § 4º do CPC). O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, § 5º do CPC).

**INTIMAÇÃO:** Fica desde logo intimado o(a) Executado(a), e seu cônjuge se casado for, das datas acima, se porventura não for(em) encontrado(s) para intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I do CPC/2015, bem como que poderá(ão) oferecer embargos à arrematação ou à adjudicação. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no §1º do art. 903 do CPC será de 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903 §2º do CPC/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. Poço Fundo/MG, 14 de outubro de 2026. Eu, xxxxxxxxx, Escrivão (ã) judicial, conferi e assino Dr.(a) Reginaldo Mikio Nakajima, Juiz(a) de Direito. Poço Fundo/MG.