

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO - PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS.** Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Três Pontas da Comarca de Três Pontas, Fórum Doutor Carvalho de Mendonça, situado na Travessa 25 de Dezembro, nº 30, Bairro: Centro, Três Pontas. **PROCESSO: 0386966-64.2007.8.13.0694 EXEQUENTE:** MATHEUS MIRANDA CRUZ - OAB MG85283 - CPF: 002.844.886-31 e seu procurador: MATHEUS MIRANDA CRUZ - OAB MG85283. **EXECUTADO:** MARIO LUCIO VILELA REIS - CPF: 166.196.416-87, sem procurador cadastrado. O(A) MM Juiz(a) Dr.(a) Aline Cristina Modesto da Silva desta Comarca, 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 “Eletrônica”, por meio do Portal: www.gpleiloes.com.br, o bem abaixo descrito, na seguinte forma: **1º LEILÃO:** início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia 22/01/2026 a partir das 15:00h, 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. **2º LEILÃO:** no dia 29/01/2026 a partir das 15:00h, 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 10/02/2026 às 15:00h. 2º Leilão: 24/02/2026 às 15:00h. **LOCAL DO LEILÃO:** O leilão será realizado apenas de forma ELETRÔNICA pelo portal www.gpleiloes.com.br. **Descrição do Bem:** Um imóvel rural com 150,34,80 ha de terras de cultura e meia cultura, com benfeitorias de 09 casas de colonos, 10.000 cafeeiros, 15 HP de força, dependências de terreiro, etc, no lugar denominado ‘Fazenda Monjolo’, município de Coqueiral/MG”, registrado sob a matrícula nº 3.121, (registro anterior 32.981, Livro 3-AF, fls. 129), do Cartório de Registro de Imóveis de Boa Esperança/MG **AVALIAÇÃO:** R\$15.531.818,00 (Quinze milhões, quinhentos e trinta e um mil, oitocentos e dezoito reais) avaliado em 06/03/2024, com o valor atualizado em R\$ 16.635.811,86 (dezesseis milhões seiscentos e trinta e cinco mil oitocentos e onze reais e oitenta e seis centavos), conforme correção monetária baseada no ICGJ do TJMG (%) realizada em 12/12/2025. **LANCE MÍNIMO NO 1º LEILÃO:** R\$ 16.635.811,86 (dezesseis milhões seiscentos e trinta e cinco mil oitocentos e onze reais e oitenta e seis centavos). **LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO:** R\$ 8.317.905,93 (oito milhões trezentos e dezessete mil novecentos e cinco reais e noventa e três centavos), 50% do valor do 1º leilão. **MATRÍCULA:** Imóvel devidamente matriculado no Cartório Serviço Registral Imobiliário de Boa Esperança/MG sob o nº 3121. **ÔNUS e AVERBACÕES CONSTANTES NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 10/10/2024:** R-7-3121 - 02/02/2011 - Protocolo: 92669 - 02/02/2011. CEDULA HIPOTECARIA RURAL -Em hipoteca cedular de 1º grau, sem concorrência de terceiros, a área de 10,00has. do imóvel acima matriculado. Devedor(es):-Mario Lucio Vilela Reis, CPF 166.196.416-87. Credor(a): COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES DA ZONA DE TRES PONTAS LTDA- COCATREL, CNPJ 25.266.685/0001-43. Praça de Pagamento:-Três Pontas/MG. Valor da Cédula Rural Hipotecária nº CRH-836/10:- R\$30.800,00, emitida em 25/01/2011, vencível em 30/08/2016. Figuram como testemunha(s):- Rozana Velloso, CPF 412.289.016-00; Sebastião Schiavon, CPF: 166.196.766-34. As demais condições constam da cédula. Apresentou CCIR 2006/2007/2008/2009 quitados e Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a

Propriedade Territorial Rural, NIRF 2.529.786-4, válida até 26/07/2011. Dou fé. A Oficial Subst<sup>a</sup> MEOliveira. Vide R-19.727, Lº 3. **R-9-3121 - 27/05/2019** - Protocolo: 127383 - 24/05/2019. PENHORA - Por Certidão extraída do processo nº 0694 05 026251-8, de Execução de Alimentos, expedida pela Secretaria da 1ª Vara Cível da Comarca de Três Pontas/MG, datada de 14/05/2019, arquivada neste Cartório, procedo o registro da penhora de 150,34,80 has acima matriculado, com benfeitorias de 09 casas de colono, 10.000 cafeeiros, 15 HP de força da Ermig, dependências de terreiro, requerida por Mário Lúcio Vilela Reis Junior, CPF 073.500.196/02 em face de Mário Lúcio Vilela Reis, CPF 166.196.416/87; causa no valor de R\$101.408,49. **R-10-3121 - 09/09/2019** - Protocolo: 128719 - 06/09/2019. PENHORA - Por Certidão extraída da Ação de Execução, processo nº 0694.06.028346-2, pela 2ª Vara Cível Comarca de Três Pontas/MG, assinado pela M.M. Juíza Dra. Aline Cristina Modesto da Silva, datada de 02/08/2019, arquivada neste Cartório, procedo o registro da penhora do imóvel acima matriculado. Exequente: Wilson Roberto Ferreira Júnior; Executados: Mário Lúcio Vilela Reis e Aloísio Vilela Reis; causa no valor de R\$445.590,00. **R-11-3121 - 29/11/2019** - Protocolo: 129698 - 14/11/2019. PENHORA - Por Certidão extraída da Ação de Execução nº 0694.07.038696-6, pela 2ª Vara Cível da Comarca de Três Pontas/MG, assinada pela M.M. Juíza Dra. Aline Cristina Modesto da Silva, datada de 06/11/2019, arquivada neste Cartório, procedo o registro da penhora do imóvel acima matriculado, e benfeitorias, requerida por Matheus Miranda Cruz em face de Mário Lúcio Vilela Reis; causa no valor de R\$31.958,42. OBSERVAÇÃO: As matrículas foram verificadas ao que tange as averbações até a data 10/10/2024, e fica a cargo do interessado verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações. **DEPOSITÁRIO:** sem depositário. **LEILOEIRO OFICIAL:** Sr. GUSTAVO COSTA AGUIAR OLIVEIRA, Matrícula JUCEMG nº 507, desde já ficam nomeados como Leiloeiros Oficiais substitutos para atuarem em caso de eventual imprevisto a este leiloeiro, conforme Art. 13 da Decreto 21.981/32: Paschoal Costa Neto, Mat. JUCEMG nº. 584 e Carolina Camargos Marques Florentino, Mat. JUCEMG 997. **DO LEILÃO ELETRÔNICO:** O usuário interessado em participar da alienação judicial deverá se cadastrar previamente no site [www.gpleiloes.com.br](http://www.gpleiloes.com.br), que será gratuito e constituirá requisito indispensável para a participação na alienação judicial eletrônica. 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 Oficial. 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 impreterivelmente no prazo de 24 horas, por depósito judicial, independentemente da data que constar na guia judicial, e encaminhado para o Leiloeiro Oficial pelo e-mail [intimacoes@gpleiloes.com.br](mailto:intimacoes@gpleiloes.com.br), na mesma data, até às 15:00 horas. **COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL:** A comissão do Leiloeiro Oficial será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento da comissão será efetuado no prazo de até 24 horas após a realização do leilão, por meio de depósito em conta bancária do Leiloeiro Oficial, que será informada ao arrematante, devendo o mesmo encaminhar o comprovante para o e-mail [intimacoes@gpleiloes.com.br](mailto:intimacoes@gpleiloes.com.br), na mesma data, até às 15:00 horas. No caso de acordo ou

pagamento da dívida e remição, se requerido após leilão com recebimento de lance, o Leiloeiro Oficial será remunerado 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 do Leiloeiro Oficial será paga pelo adjudicante, e depositada antes da assinatura da respectiva carta. Na hipótese de cancelamento do leilão por motivo de pagamento da dívida, remição 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, na data do acordo ou remição, e, no caso de Adjudicação, a remuneração do leiloeiro será pago pelo adjudicante a título de resarcimento das despesas e serviços prestados que antecederam o leilão. **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 serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, § 5º do CPC). **EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nas hipóteses em que houver previsão legal do exercício do direito de preferência, este deve ser invocado ao ensejo do leilão eletrônico, exercido na hasta pública, imediatamente após a proposta feita por terceiros, não sendo admitido o seu exercício depois que o leilão se findar. Para tanto, o titular do direito deverá requerer a “habilitação específica para exercício do direito de preferência”, com antecedência mínima de 24 horas anteriores ao encerramento do leilão eletrônico, que permitirá o envio de lances no decorrer do leilão, em igual valor a melhor oferta, as quais terão preferência sob a proposta ofertada por terceiros. Em caso de disputa entre “titulares de direito de preferência” será observada a preferência de acordo com legislação vigente. **CONDIÇÕES DE LEILÃO:** **1-** 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). **2** - Será responsabilidade do interessado verificar se existem débitos relacionados a impostos, assim como taxas ou despesas condominiais e quaisquer outros possíveis débitos associados ao bem que está sendo leiloado. **3-** Caberá aos arrematantes tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a regularização e transferência do bem. **4** - Os débitos referentes ao condomínio e demais débitos não tributários, caberá, ao arrematante, arcar com a sua integralidade, incluindo valores vencidos em data anterior e posterior à da arrematação, facultado, ao interessado, requerer, em juízo, a aplicação do art. 908, §1º do CPC. **5-** Nos termos do art. 810, §3º do Provimento Conjunto TJMG/CGJ

nº 93/2020: “Os demais gravames judiciais e as averbações premonitórias constantes da matrícula do imóvel não impedem o registro da carta de arrematação ou adjudicação, mesmo quando originários de processos distintos do que deu origem à arrematação ou adjudicação, devendo o interessado formular pedido de cancelamento diretamente à autoridade que determinou o gravame ou à que expediu a Carta de Arrematação ou Adjudicação”. **6** - Será de responsabilidade do arrematante quando intimado pelo(a) juiz(a), o pagamento das custas para emissão do Cartão de Arrematação e do Mandado de Imissão na Posse ou Ordem de Entrega, além da comprovação de pagamento do imposto de transmissão, caso o bem leiloado seja um imóvel (§1º e §2º do art. 901 do CPC/15). **7** - O leiloeiro não tem responsabilidade por eventuais atrasos na emissão da Carta de Arrematação, do Mandado de Imissão de Posse e da Ordem de Entrega de Bem Móvel, assim como na determinação de remoção de quaisquer ônus, pois tais tarefas são de exclusiva competência do Poder Judiciário. Portanto, cabe ao arrematante tomar as providências necessárias para que essas ações sejam concluídas. **8**- 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. Compete ao interessado na arrematação a verificação do estado de conservação dos bens, não podendo alegar desconhecimento de suas condições, características, comportamentos internos, estado de conservação e localização. 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. **9**- Caso as benfeitorias no auto de avaliação não estejam averbadas na matrícula do imóvel, caberá ao arrematante sua regularização. **10**- Caberá aos interessados verificarem, junto ao Município e demais órgãos competentes, eventuais restrições quanto ao uso do imóvel. **11**- Caso o bem imóvel esteja ocupado, caberá ao arrematante arcar com todo e qualquer custo para a desocupação do referido bem. **12**- 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. **13**- A nota de venda em leilão será emitida pelo Leiloeiro Oficial após a homologação judicial e julgamento de eventuais recursos. **14**- 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.”* **15**- 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. **16**- Caso haja algum problema técnico ou motivo de força maior que impossibilite a realização do leilão eletrônico, o leilão poderá ter prosseguimento no dia útil imediato, à mesma hora, independentemente de novo edital, salvo por determinação judicial em sentido contrário (parágrafo único, Art. 18, PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018). **17**- Nos termos do Art. 358 do Código Penal, quem impedir, perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou

licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará sujeito à pena de detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. **18** - Ficam pelo presente edital intimados do leilão, as partes, os coproprietários, seus cônjuges, credores hipotecários (Cooperativa dos Cafeicultores da Zona de Três Pontas Ltda – COCATREL – CNPJ: 25.266.685/0001-43), fiduciários, pignoratícios, usufrutuários, anticréticos, credores com penhoras averbadas (Mário Lúcio Vilela Reis Júnior – CPF: 073.500.196-02; Wilson Roberto Ferreira Júnior – Processo nº 0694.06.028346-2), o promitente comprador e vendedor, inclusive os que estiverem em local incerto e não sabido. **19**- O presente edital será publicado no site [www.gpleiloes.com.br](http://www.gpleiloes.com.br) conforme Art.9º, §2º da PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018 e Art.887, §2º do CPC/15. **INTIMACÃO:** Fica desde logo intimado o Executados e seus cônjuges se casados forem, das datas acima, se porventura não forem encontrados para intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I do CPC/2015, poderão oferecer embargos à arrematação ou à adjudicação. Ficam cientificados de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidos 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. Três Pontas/MG, 12 de dezembro de 2025. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão (ã) judicial, conferi e assino Dr.(a) Aline Cristina Modesto da Silva, Juiz(a) de Direito.