

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF

1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Ouro Fino/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado, proprietário e fiel depositário do bem **Delvo César Tognolo - CPF nº 622.719.206-63**, do seu cônjuge e coproprietária do bem **Maria Marta Caldas Tognolo - CPF nº 741.037.416-00**, credor cedular **Cultivo Octante Créditos Agrícola Fiagro – CNPJ nº 44.302.001/0001-66**, por meio de seu representante legal e demais interessados, extraído dos autos de **Carta Precatória Cível**, requerente **Rodrigo Barbosa, Processo nº 5001911-92.2026.8.13.0460**.

O Dr. João Cláudio Teodoro, MM. Juiz de Direito em Substituição da 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Ouro Fino/MG, na forma da lei, **FAZ SABER** que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, através do portal eletrônico (www.mouzarbastonleiloes.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação o bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

No 1º Leilão com início da publicação do edital e término no dia 19 DE NOVEMBRO DE 2026, às 10:00 horas, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação atualizada do bem, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 19 DE NOVEMBRO DE 2026, às 10:15 horas e término no dia 19 DE NOVEMBRO DE 2026, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **80% do valor da avaliação atualizada**, conforme **Decisão de ID 10715531809, de 17 de julho de 2026**.

OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação será atualizado pela tabela da Egrégia Corregedoria do Estado de Minas Gerais.

Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil.

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma gleba de terras denominada “Pau Preto” com área registrada de 09ha07as50ca, situado na encosta da Serra do Taboão no município de Ouro Fino/MG, distrito de Crisólia/MG. O imóvel destina-se exclusivamente a agricultura do café, que ocupa a área de 07ha.01as63,94ca, é situado a 5KM do distrito do Campestreinho, 12 KM do distrito de Crisólia, 19KM de Ouro Fino e a 27KM de Andradas. A lavoura de café, atualmente, é plenamente formada, em franca produção, tendo alguns talhões que foram podados e estão em crescimento, mas já estão produzindo. O bem imóvel não possui construções. Região com bons recursos hídricos constante de nascentes e córregos, tendo como principal o que forma uma cachoeira, denominada “Cachoeira do Taboão”. Região servida por energia elétrica. O bem imóvel a qualquer momento pode se instituir á uma reserva legal de 20% dentro da área de 09,07,50 há quando exigido por órgão estadual da União, Estado ou Município, conforme AV-2 da matrícula 14.545. CREA MG: 33.350/TD.

Registro anterior: 14.455. O bem imóvel está matriculado sob o nº 14.545, Livro nº 2, Registro Geral, do Serviço Registral Imobiliário de Ouro Fino/MG.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de **R\$522.000,00 (quinhentos e vinte e dois mil reais)**, conforme PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de Imóvel Rural de ID 10239107697 – Pág. 1/22 de 27 de maio de 2024, do processo nº0061009-18.2018.8.13.0026 e Homologado na Decisão de ID 10584333583 - Pág. 1/3 de 19 de novembro de 2025.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL: Sobre o bem imóvel a ser leilado constam os seguintes ônus:

- 1) Ajuizamento de execução extraída dos autos de Ação de Título Extrajudicial, processo nº 0026.18.006101-7, em que Cooperativa de Crédito Livre Admissão do Sudoeste de Minas Gerais e Nordeste de São Paulo Ltda – Sicoob move contra Delvo Cesar Tognolo e Maria Marta Caldas Tognolo, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Andradas/MG, conforme AV-6 da matrícula nº 14.545, Livro 02, Registro Geral do Cartório de Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Ouro Fino/MG;
- 2) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0051994-59.2017.8.13.0026, em que Jairo Roberto de Lima e Maria Aparecida Magalhães de Lima movem contra Delvo César Tognolo e Maria Marta Caldas Tognolo, perante a 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Andradas/MG, conforme R-7 da matrícula nº 14.545, Livro 02, Registro Geral do Cartório de Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Ouro Fino/MG;
- 3) Indisponibilidade do bem imóvel, processo nº 0352294-08.2017.8.13.0026, em que a 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e Juventude de Andradas/MG – Tribunal de Justiça de Minas Gerais move contra Delvo César Tognolo, perante a 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e Juventude de Andradas/MG, conforme AV-8 da matrícula nº 14.545, Livro 02, Registro Geral do Cartório de Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Ouro Fino/MG;
- 4) Cédula de Produto Rural Financeira para alienação fiduciária de produtos agrícolas, em favor de Cultivo Octante Créditos Agrícola Fiagro, CNPJ nº 44.302.001/0001-66, conforme AV-09 da matrícula nº 14.545, Livro 02, Registro Geral do Cartório de Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Ouro Fino/MG;
- 5) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 00595346-05.2016.8.13.0026, em que Banco do Brasil S/A move contra Mito Tratores Ltda e outros, perante o Tribunal de Justiça de Primeira Instância – 2ª Vara da Comarca de Andradas/MG, conforme R-10 da matrícula nº 14.545, Livro 02, Registro Geral do Cartório de Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Ouro Fino/MG;
- 6) Indisponibilidade do bem imóvel, processo nº 0034592-28.2018.8.13.0026, movido contra Delvo César Tognolo, perante a 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e Juventude de Andradas/MG – Tribunal de Justiça de Minas Gerais, conforme AV-11 da matrícula nº 14.545, Livro 02, Registro Geral do Cartório de Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Ouro Fino/MG;
- 7) Penhora extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0061009-18.2018.8.13.0026, em que Rodrigo Barbosa move contra Delvo César Tognolo, perante

a 2º Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Andradás/MG, conforme R-12 da matrícula nº 14.545, Livro 02, Registro Geral do Cartório de Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Ouro Fino/MG;

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO: O valor da dívida no processo é de **R\$268.872,38 (duzentos e sessenta e oito mil, oitocentos e setenta e dois reais e trinta e oito centavos)**, conforme Petição de ID 10732915343 - Pág. 1/2 de 21 de agosto de 2026.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: Os 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, §1º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

CONDIÇÕES DE VENDA:

- 1) o(s) bem(ns) será(ão) vendido no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, poderá encontrar-se ocupado e sua desocupação se dará por conta e risco do arrematante, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão (Artigo 12 da Resolução nº 236 do CNJ);
- 2) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supra indicados;
- 3) não havendo lance superior ao valor da avaliação no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital;
- 4) **em segundo pregão não serão admitidos lances inferiores 80% do valor da avaliação atualizada, conforme Decisão de ID 10715531809, de 17 de julho de 2026.**
- 5) sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (Artigo 21 da Resolução nº 236 do CNJ);
- 6) Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro e serão imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido o envio de lances por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (Artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ);
- 7) serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;
- 8) a comissão devida ao leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, e ser-lhe-á pagos diretamente;
- 9) com a aceitação do lance, o sistema do leiloeiro emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo do Processo;
- 10) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os depósitos dos valores da arrematação e da comissão (Artigo 24 da Resolução nº 236 do CNJ).
- 11) o auto de arrematação será assinado por este Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, salvo se permitido na modalidade de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC;(art. 903, caput, do CPC c/c Artigo 25 da Resolução nº 236 do CNJ)

12) não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC e Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ;

13) o exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro público oficial;

14) eventuais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (CTN, art. 130, parágrafo único);

15) o arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, poderá ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal), e, também por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do leiloeiro, sem prejuízo de ser considerado ato atentatório a dignidade da justiça, nos termos do art. 903 §6º (art. 23 da LEF).

16) O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “ad corpus” – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente.

17) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel(is)

18) Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) imóvel(is) arrematado(s) e à comissão do Leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas;

19) Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma prevista no parágrafo 4º do art. 903 do CPC. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, *caput*, e §1º do Código de Processo Civil;

20) Havendo interposição de embargos do executado ou a ação autônoma, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso;

21) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “carta de arrematação”.

LEILOEIRO: O leilão será realizado e acompanhado pelo leiloeiro, **Sr. Mouzar Baston Filho**, devidamente cadastrado na JUCEMG Nº 1125.

PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Sistema do

Tribunal de Justiça de Minas Gerais - DEPOX (emitida através do site <http://depox.tjmg.jus.br/depox/pages/guia/publica>), no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro.

PAGAMENTO PARCELADO:

- 1) O(s) interessado(s) poderão adquirir os bens penhorados em prestações, conforme Artigo 895 do CPC.
- 2) Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe **895, I, II e §§, do Código de Processo Civil**.
- 3) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que no mesmo valor, conforme dispõe o artigo **895, § 7º do Código de Processo Civil**.

OBSERVAÇÕES:

- 1) Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento).
- 2) Decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.
- 3) Desfeita a arrematação pelo Juízo, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao arrematante os valores pagos relativos ao preço da arrematação e à comissão do leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas.

ADJUDICAÇÃO: A partir da publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, se o exequente adjudicar o bem imóvel penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão de 2% (cinco por cento) do valor da avaliação devido ao Leiloeiro.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se a(o) executada(o), após a publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, pagar a dívida antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a(o) executada(o) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro de 2% (cinco por cento) do valor da avaliação.

DO ACORDO – A partir da publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, caso seja celebrado acordo judicial entre as partes com suspensão do leilão, fica o(a) executado(a) obrigado(a) a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 2% (cinco por cento) do valor da avaliação, logo na primeira prestação da avença. Caso o acordo seja extrajudicial ou desistência da execução, este percentual será devido pelo credor exequente.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Ouro Fino/MG, situada na Avenida Ciro Gonçalves, nº 209, Centro, Ouro Fino/MG, CEP: 37570-000, e E-mail: ouf1secretaria@tjmg.jus.br , ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, nº 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143 em Franca – SP e Avenida Santa Rita, 858, Sala D, Centro, CEP 37.993-000 em Cássia/MG, ou ainda, pelos telefones 0800-942-1316/ (35) 99850-0339 e e-mail: mouzar@bastonleiloes.com.br, e no site www.mouzarbastonleiloes.com.br.

Ficam o executado, proprietário e fiel depositário, seu cônjuge e coproprietária do bem, o credor cedular, por meio de seu representante legal e demais interessados, **INTIMADOS PELO PRÓPRIO EDITAL DE LEILÃO** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal e não tiver advogado constituído, conforme § único do artigo 889 do Código de Processo Civil.

Ouro Fino/MG, 28 de setembro de 2026.

JOÃO CLÁUDIO TEODORO

JUIZ DE DIREITO EM SUBSTITUIÇÃO