06/04/2026

# Número: **0087653-69.2016.8.13.0704**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Unaí**
Última distribuição : **14/09/2016**
Valor da causa: **R$ 48.939,86**
Processo referência: **0087653-69.2016.8.13.0704**
Assuntos: **Nota Promissória**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

| Partes | Advogados |
|---|---|
| COOPERATIVA AGROPECUARIA DO NOROESTE MINEIRO LTDA (EXEQUENTE) | |
| | MARIANA SOUZA FURTADO (ADVOGADO)<br>AMANDA LOUZADA DE MELO (ADVOGADO)<br>JOSE BATISTA DOS SANTOS FURTADO (ADVOGADO)<br>LUIZ HUMBERTO VILELA COSTA (ADVOGADO) |
| ANTONIO BERNARDO MARIA NIJENHUIS (EXECUTADO(A)) | |
| | POLLYANE CANDIDA FERREIRA (ADVOGADO) |

| Outros participantes | |
|---|---|
| MARCOS RODRIGO CUSTODIO SOARES (LEILOEIRO(A)) | |

**Documentos**

| Id. | Data da Assinatura | Documento | Tipo |
|---|---|---|---|
| 10651482447 | 25/03/2026 16:38 | Outros Documentos | Outros Documentos |

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Unaí / 1ª Vara Cível da Comarca de Unaí

Rua Virgílio Justiniano Ribeiro, 555, Centro, Unaí - MG - CEP: 38610-001

## EDITAL – PRAÇA OU LEILÃO

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

PROCESSO Nº: 0087653-69.2016.8.13.0704

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

COOPERATIVA AGROPECUARIA DO NOROESTE MINEIRO LTDA CPF: 00.928.542/0001-29

ANTONIO BERNARDO MARIA NIJENHUIS CPF: 016.189.308-26

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado, proprietário e fieldepositário do bem Antônio Bernardo Maria Nijenhuis, CPF nº 016.189.308-26, seu cônjugese casado for, o credor hipotecário Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais-BDMG,CNPJ nº 17.232.422/001-95, por meio de seu representante legal e demais interessados, dosautos de Execução de Título Extrajudicial, requerido por Cooperativa Agropecuária doNoroeste Mineiro Ltda, Processo nº 0087653-69.2016.8.13.0704.

A Dra. Alissandra Ramos Machado de Matos, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarcade Unaí/MG, na forma da lei, FAZ SABER que, com fundamento no artigo 879, II do CPC,através do portal eletrônico (www.custodioleiloes.com.br) portal de leilões on-line, levará apúblico pregão de venda e arrematação o bem abaixo descrito, conforme condições de vendaconstantes no presente edital.

No 1° Leilão com início da publicação do edital e término no dia 04 DE MAIO DE 2026, às10:00 horas, entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação,ficando desde já designado para o 2° Leilão com início no dia 04 DE MAIO DE 2026, às 10:01horas e término no dia 04 DE MAIO DE 2026, às 14:00 horas, caso não haja licitantes no 1ºLeilão,

ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 60% do valor da avaliação atualizada, conforme Decisão de ID 10463908427 dos autos de30 de junho de 2025, e art. 891 parágrafo único do CPC.

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma Fazenda, denominada atualmente como ‘’Fazenda Pequi’’,com área de 303.03.24 has (trezentos e três hectares, três ares e vinte e quatro centiares),localizada na região da Chapada, no município de Bonfinópolis-MG. O imóvel encontra-seem sua maior parte com área aberta preparada para plantio e com pequena reserva demata fechada, sendo 30 hectares de área de reserva e o resto preparada para plantio, alémdisso, possui benfeitorias. Imóvel possui Reserva Florestal de 60.61.00 has, destinada aoIBDF, conforme AV-2 da matricula Registro anterior nº 15.158. O bem imóvel estámatriculado sob o nº 19, Livro-2 Registro Geral do Registro de Imóveis de Bonfinópolis-MG.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de R$24.242.592,00 (vinte e quatromilhões e duzentos e quarenta e dois mil e quinhentos e noventa e dois reais), conformeAuto de Avaliação de 25 de julho de 2023, juntado em ID 9911716294 - Pág. 4, e devidamentehomologado em Decisão de ID 10463908427, dos autos de 30 de junho de 2025.OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação será atualizado pela tabela da Egrégia Corregedoria doEstado de Minas Gerais, conforme Decisão de ID 10463908427, dos autos de 30 de junho de2025.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constamos seguintes ônus:1) Hipoteca, em favor de Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais-BDMG, CNPJ nº17.232.422/001-95, conforme AV-1 da matricula nº 19, Livro-2 Registro Geral do Registrode Imóveis de Bonfinópolis-MG.2) Ação Premonitória, extraída do processo nº 1229301-98.2008.8.13.0704 (0704.08.122.930-1), em que a Cultivar Comercial Agrícola LTDA, move contra Antônio Bernardo MariaNijenhuis e outro, perante a 2º Vara Cível de Unaí-MG, conforme AV-4 da matricula nº 19,Livro-2 Registro Geral do Registro de Imóveis de Bonfinópolis-MG.3) Penhora, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 0087638-03.2016.8.13.0704 (0704.16.008763-8), em que Cooperativa Agropecuária do NoroesteMineiro LTDA - COANOR move contra Antônio Bernardo Maria Nijenhuis, perante a 1ºVara Cível da Comarca de Unaí-MG conforme AV-7 da matricula nº 19, Livro-2 RegistroGeral do Registro de Imóveis de Bonfinópolis-MG.4) Penhora extraída dos autos de Execução, processo nº 0704.08.122930-1, em que CultivarComercial Agrícola LTDA - COANOR move contra Antônio Bernardo Maria Nijenhuis eoutra, perante a 2º Vara Cível da Comarca de Unaí-MG conforme AV-8 da matricula nº 19,Livro-2 Registro Geral do Registro de Imóveis de Bonfinópolis-MG.5) Penhor, extraído da Cédula de Produto Rural Financeira n° 1437S69339-1, conforme AV-12da matricula nº 19, Livro-2 Registro Geral do Registro de Imóveis de Bonfinópolis-MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de R$124.392,75 (cento e vinte e quatro mil, trezentos e noventa e dois reais e

setenta e cinco centavos), conforme Cálculo Judicial Simplificado, juntado aos autos de ID9591264363, atualizado até dia 28 de agosto de 2022.Estado do imóvel: O bem imóvel pode encontrar-se ocupado e sua desocupação se dará por conta em risco do arrematante. 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 130do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

CONDIÇÕES DE VENDA:

1) O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindoônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão (Artigo 12 da Resolução nº 236 doCNJ);

2) O primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supraindicados;

3) Não havendo lanço superior ao valor da avaliação no primeiro leilão, seguir-se-á, seminterrupção, o segundo pregão, que se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital;

4) Em segundo pregão não serão admitidos lanços inferiores a 60% da avaliação atualizadaconforme Decisão de ID 10463908427, dos autos de 30 de junho de 2025 e art.891 parágrafoúnico do CPC.

5) Sobrevindo lanço nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicialeletrônica, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em três minutos para que todos osusuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços (Artigo 21 da Resolução nº236 do CNJ);

6) Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro eserão imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real dasofertas. Não será admitido o envio de lanços por qualquer outro meio, que não seja porintermédio do sistema do gestor (Artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ);

7) Serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório ovalor 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 lanço, e ser-lhe-á paga diretamente;

9) Com a aceitação do lanço, o sistema do leiloeiro emitirá guia de depósito judicial

identificadovinculado ao Juízo do Processo;

10) O arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os depósitos dosvalores da arrematação e da comissão (Artigo 24 da Resolução nº 236 do CNJ), salvo se tiveroptado pelo pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC;

11) O auto de arrematação será assinado por este Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro públicooficial, após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e dacomissão, salvo se tiver optado pelo 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 lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciaçãodo Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC e Art. 26 daResolução nº 236 do CNJ;

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

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

15) O arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, poderá serresponsabilizado 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 incluídaa 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 imóvel será vendido em caráter “ad corpus” – art. 500 §3º do Código Civil, não sendocabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço oucomplemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do imóvel e arealidade existente;

17) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislaçõesmunicipal, estadual e federal ao imóvel, no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, a i n d a , d a s obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, asquais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do imóvel;

18) Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serãorestituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do imóvel arrematado e à comissãodo Leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas;

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

20) Havendo interposição de embargos do executado ou a ação autônoma, o Juiz de execuçãopoderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do imóvel até adecisão final do recurso;

21) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do imóvelarrematado para o seu nome. Para transferir o imóvel arrematado, o arrematante deveráprimeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “carta de arrematação”.LEILOEIRO: O leilão será realizado e acompanhado pelo leiloeiro, Sr. Marcos RodrigoCustodio Soares, devidamente cadastrado na JUCEMG N° 1122.

PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O valor do bem arrematado deverá serdepositado através de guia de depósito judicial do Sistema do Tribunal de Justiça de MinasGerais - DEPOX (emitida através do site http://depox.tjmg.jus.br/depox/pages/guia/publica), noprazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão doLeiloeiro.PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderá adquirir o bem penhorado emprestações, nos exatos termos do art.895, do CPC. Ressaltando-se que a proposta de pagamentodo lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (§7º do art. 895,do CPC), conforme item 5 da Decisão de ID Num. 10463908427 - Pág. 2

OBSERVAÇÕES:1) Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruçõespara os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquerpagamento).2) Decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado ospagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidaslegais cabíveis.3) Desfeita a arrematação pelo Juízo, por motivos alheios à vontade do arrematante, serãorestituídos ao arrematante os valores pagos relativos ao preço da arrematação e à comissão daCustódio Leilões, deduzidas as despesas incorridas.4) Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia,constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para asalienações judiciais eletrônicas, conforme item 12 da Decisão de ID Num. 10463908427 - Pág. 2.
5) O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto aqueles cujoscréditos, por disposição legal, sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, conforme item 12 daDecisão de ID Num. 10463908427 - Pág.

2.ADJUDICAÇÃO: A partir da publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, se oexequente adjudicar o bem imóvel penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão de5% (cinco por cento) devido ao Leiloeiro.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se a executada, após a publicação do Edital nos termos doartigo 887, I, do CPC, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, aguia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressaquanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.Neste caso, deverá a executada pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas,honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento).

DO ACORDO – A partir da publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, caso sejacelebrado acordo judicial entre as partes com suspensão do leilão, fica a executada obrigada apagar a comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento), logo na primeira prestação daavença. Caso o acordo seja extrajudicial ou desistência da execução, este percentual será devidopelo credor exequente.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a 1ª Vara Cível da Comarca deUnaí-MG, sito a Rua Virgílio Justiniano Ribeiro, 555, Centro, Unaí - MG - CEP: 38610-001, E-mail: uni1secretaria@tjmg.jus.br, ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI,nº 612, Residencial Paraíso, CEP: 14403-143 em Franca/SP e e-mail:sac@custodioleiloes.com.br, e no site www.custodioleiloes.com.br.

Ficam o executado, proprietário e fiel depositário do bem, seu cônjuge se casado for, o credorhipotecário, por meio de seu representante legal, e demais interessados INTIMADOS PELOPRÓPRIO EDITAL DE LEILÃO das designações supra, caso não sejam localizados para aintimação pessoal e não tiver advogado constituído, conforme § único do artigo 889 do Códigode Processo Civil.

Unaí/MG, 25 março de 2026.

Eu,_____, Analista Judiciário, digitei.

Eu,_____, Chefe de Cartório (o), subscrevi.

ALISSANDRA RAMOS MACHADO DE MATOS
JUÍZA DE DIREITO