05/08/2025

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) AMANDA LOUZADA DE MELO (ADVOGADO) JOSE BATISTA DOS SANTOS FURTADO (ADVOGADO) 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
10503188609	04/08/2025 11:25	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 fiel depositário do bem **Antônio Bernardo Maria Nijenhuis, CPF nº 016.189.308-26,** seu cônjuge se 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, dos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, requerido por **Cooperativa Agropecuária do Noroeste 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 Comarca de 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 a público pregão de venda e arrematação o bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

No 1° Leilão com início da publicação do edital e término no dia 26 DE AGOSTO DE 2025, às 10:00 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 26 DE AGOSTO DE 2025, às 10:01 horas e término no dia 26 DE AGOSTO DE 2025, 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 **60% do valor da avaliação**

atualizada, conforme Decisão de ID 10463908427 dos autos de 30 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-se em sua maior parte com área aberta preparada para plantio e com pequena reserva de mata fechada, sendo 30 hectares de área de reserva e o resto preparada para plantio, além disso, possui benfeitorias. Imóvel possui Reserva Florestal de 60.61.00 has, destinada ao IBDF, conforme AV-2 da matriculaRegistro anterior nº 15.158. O bem imóvel está matriculado 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 quatro milhões e duzentos e quarenta e dois mil e quinhentos e noventa e dois reais),** conforme Auto de Avaliação de 25 de julho de 2023, juntado em ID 9911716294 - Pág. 4, e devidamente homologado 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 do Estado de Minas Gerais, conforme **Decisão de ID 10463908427, dos autos de 30 de junho de 2025.**

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

1. Hipoteca, em favor de Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais-BDMG, CNPJ nº 17.232.422/001-95, conforme AV-1 da matricula nº 19, Livro-2 Registro Geral do Registro de 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 Maria Nijenhuis 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 Noroeste Mineiro LTDA - COANOR move contra Antônio Bernardo Maria Nijenhuis, perante a 1º Vara Cível da Comarca de Unaí-MG conforme AV-7 da matricula nº 19, Livro-2 Registro Geral do Registro de Imóveis de Bonfinópolis-MG.

4. Penhora extraída dos autos de Execução, processo nº 0704.08.122930-1, em que Cultivar Comercial Agrícola LTDA - COANOR move contra Antônio Bernardo Maria Nijenhuis e outra, 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-12 da 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 ID 9591264363, 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 130 do 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, 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 lanço 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 lanços inferiores a 60% da avaliação atualizada conforme Decisão de ID 10463908427, dos autos de 30 de junho de 2025 e art.891 parágrafo único do CPC.

5) Sobrevindo lanço 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 lanços (Artigo 21 da Resolução nº 236 do CNJ);

6) Durante a alienação, os lanços 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 lanços por qualquer outro meio, que não seja por intermédio 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 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 lanço, e ser-lhe-á paga diretamente;

9) Com a aceitação do lanço, 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), salvo se tiver optado 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 público oficial, após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, 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 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, §1°, 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 imóvel será vendido 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 imóvel e a realidade existente;

17) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao imóvel, 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 imóvel;

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 imóvel arrematado 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 §1° 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 imóvel até a decisão final do recurso;

21) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do imóvel arrematado para o seu nome. Para transferir o imóvel arrematado, 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. Marcos Rodrigo Custodio Soares, devidamente cadastrado na JUCEMG N° 1122.

PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O valor do bem arrematado deverá ser depositado 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: Os interessados poderá adquirir o bem penhorado em prestações, nos exatos termos do art.895, do CPC. Ressaltando-se que a proposta de pagamento do 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 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 da Custódio 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 as alienações 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 cujos créditos, por disposição legal, sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, conforme item 12 da Decisão de ID Num. 10463908427 - Pág. 2.

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 5% (cinco por cento) devido ao Leiloeiro.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se a executada, após a publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, 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 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 seja celebrado acordo judicial entre as partes com suspensão do leilão, fica a executada obrigada a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento), 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 da Comarca de Unaí-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 credor hipotecário, 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.

Unaí/MG, 22 julho de 2025.

Eu,_____, Analista Judiciário, digitei.

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

ALISSANDRA RAMOS MACHADO DE MATOS

JUÍZA DE DIREITO