

Leilão ID: 18320

Título do leilão:  **Excepcional Fazenda à Venda em Congonhas/MG**


Condições de Venda:

EDITAL DO LEILÃO - VALE S/A

EMPRESAS VENDEDORAS (COMITENTES): VALE S.A.; MINERAÇÕES BRASILEIRAS REUNIDAS S.A. - MBR; SALOBO METAIS S.A.; VALE MANGANÊS S.A.; COMPANHIA PORTUÁRIA BAÍA DE SEPETIBA - CPBS; MINERAÇÃO CORUMBAENSE REUNIDA S.A. - MCR; CIA. HISPANO-BRASILEIRA DE PELOTIZAÇÃO - HISPANOBRA; BAOVALE MINERAÇÃO S.A.; CIA. ÍTALO BRASILEIRA DE PELOTIZAÇÃO - ITABRASCO; MINAS DA SERRA GERAL S.A. - MSG e INSTITUTO AMBIENTAL VALE, doravante designadas "empresas vendedoras/comitentes".

LEILOEIRO: Sr. Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi - JUCESP nº 950.

DATA E HORÁRIO: 16 de junho de 2025, às 11h00.

ENDEREÇO: <https://www.mercado.bomvalor.com.br/vale>

VENDEDOR EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL: Não.

EMPRESA RESPONSÁVEL PELA PLATAFORMA DO LEILÃO: BOM VALOR TECNOLOGIA S.A.

GARANTIA: Os bens serão vendidos NO ESTADO em que se encontram e SEM GARANTIA.

CONDIÇÃO ESPECIAL PARA OFERTAR LANCES: Não há

LICENÇAS: Não há.

VISITAÇÃO: Desde que autorizado pelas empresas comitentes, agendar com a equipe da Bom Valor Tecnologia S.A.

CAUÇÃO PARTICIPANTE PREGÃO PRESENCIAL: Não há pregão presencial, somente online.

CAUÇÃO PARTICIPANTE INTERNET: Não.

PRAZO DE ANÁLISE DOS LANCES CONDICIONAIS: Em até 10 dias úteis após a data do encerramento do leilão.

COMISSÕES E ENCARGOS:

Leiloeiro: 5%.

Encargos de Administração: - conforme Edital do Leilão abaixo (item 8).

PRAZO DE PAGAMENTO: 02 (dois) dias úteis a contar da data da aprovação do lance condicional pela Comitente Vendedora.

LOTES COM PAGAMENTO ATRAVÉS DE FINANCIAMENTO: Não.

DOCUMENTO FISCAL EMITIDO PELO VENDEDOR: Nota Fiscal.

PROCURAÇÃO PARA RETIRADA DOS BENS POR TERCEIROS: procuração pública, com poderes especiais para o ato. (item 16).

INADIMPLÊNCIA/ DESISTÊNCIA: O Arrematante deverá pagar 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance ao Leiloeiro, além de multa ao COMITENTE VENDEDOR(A), no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate, e o valor equivalente ao encargo administrativo.

1) LEILÃO - O leilão será realizado pela plataforma eletrônica da Mercado Bomvalor.

(<https://www.mercado.bomvalor.com.br/vale/>), no dia 16/06/2025 a partir das 11:00 horas (horário de Brasília).

Os lotes terão data e horário previstos para encerramento, os quais serão exibidos na plataforma eletrônica

<https://www.mercado.bomvalor.com.br/vale/>.

2) **LEILOEIRO** - O Leiloeiro é um agente público do comércio, responsável pela realização do leilão, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos bens apreçados.

A Bom Valor Tecnologia S.A. é uma empresa de tecnologia que disponibiliza plataforma eletrônica para promover transações comerciais entre vendedores e compradores, por meio da captação de lances em leilão eletrônico, na qual é composta por uma Rede Colaborativa de Leiloeiros Públicos Oficiais que atuam de maneira não exclusiva em suas respectivas praças, seguindo e cumprindo as disposições do Edital que rege o leilão.

O presente Edital do Leilão obedece ao que dispõe o Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, o qual deverá ser respeitado por todos os participantes deste leilão.

3) **CONDIÇÕES PARA PARTICIPAR DO LEILÃO/OFERTAR LANCES** - Os interessados em participar do leilão deverão estar com seu CPF/CNPJ em situação regular junto a Receita Federal, bem como com seu endereço atualizado ou em processo de atualização na Receita Federal e no SINTEGRA - Sistema Integrado de Informações sobre Operações Interestaduais com Mercadorias e Serviços.

Para participar do leilão o usuário deverá criar sua identidade digital e realizar o cadastro na Conta Comprova, ocasião em que inserirá as informações solicitadas pelo portal, ficando, o usuário, responsável pela veracidade das informações ali preenchidas.

Os imóveis relacionados neste Edital serão vendidos a quem maior lance oferecer em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste Edital, reservando-se a VENDEDORA, ainda, o direito de recusar o lance de maior preço alcançado, podendo liberar ou não a venda dos imóveis de acordo com seus exclusivos critérios ou necessidades, por intermédio do Leiloeiro, sem que tal recusa lhe gere qualquer tipo de ônus ou responsabilidade.

Os interessados na aquisição dos imóveis, previamente à apresentação de lance, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

A venda será celebrada em caráter "AD CORPUS", ou seja, as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão são meramente enunciativos, não cabendo, ao adquirente, por conseguinte, exigir complemento de áreas (não lhe sendo possível, em qualquer hipótese, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço).

Os interessados deverão cientificar-se, previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis aos imóveis, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estarão obrigados a respeitar por força da arrematação de qualquer um dos bens.

Todos os débitos incidentes ou que venham a incidir sobre os imóveis, até a data do leilão, serão de exclusiva responsabilidade da VENDEDORA, com exceção dos débitos de consumo (água, luz, gás, etc).

Somente serão aceitos lances realizados por pessoas físicas (maiores, capazes e/ou representadas, conforme abaixo) ou jurídicas (regularmente constituídas).

O interessado, se pessoa física menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel se emancipado ou assistido por seu representante legal.

Se pessoa jurídica, os representantes deverão apresentar as cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações (onde conste a forma de representação da empresa).

Outros documentos poderão ser solicitados pela VENDEDORA para fins de concretização da transação.

A representação por terceiros deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

4) **BENS** - O(s) bem(ns) imóvel(is) será(ão) vendido(s) será(ão) vendido(s) NO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EM QUE SE ENCONTRA(M), e SEM GARANTIA, reservando-se ao comitente o direito de liberá-lo(s), ou não, a quem maior lance oferecer, por intermédio dos Leiloeiros integrantes da rede Mercado Bomvalor.

Alienação do(s) imóvel(is) abaixo relacionado(s):

Lote 01:

Descrição: Fazenda, Padrão. Área(s) 10,00 hectares de área total. Matrícula nº 14132, C.R.I da Congonhas/MG.

Tipo de imóvel: Fazenda

Área Total: 10,00 hectares

Matrícula: 14132

Cartório de Registro: C.R.I da Congonhas/MG

Localização: Fazenda Coelho Espinheiros, Congonhas/MG - CEP 36415-000

Lance Inicial: R\$ 740.825,93

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para o leilão.

As fotos divulgadas no portal <https://mercado.bomvalor.com.br/vale/> são meramente ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado dos bens ou influenciar a decisão de oferta de lances para arrematação de bens.

O interessado declara ter pleno conhecimento do presente EDITAL DO LEILÃO, SENDO DE SUA RESPONSABILIDADE A VISTORIA PRÉVIA DOS BENS, isentando os Leiloeiros da Rede Colaborativa, a Bom Valor Tecnologia S.A. e a empresa vendedora por eventuais vícios existentes no bem adquirido.

Todas as despesas para regularização dos bens imóveis junto aos órgãos competentes correrão, exclusivamente, por conta dos arrematantes.

O arrematante deverá, obrigatoriamente, descaracterizar toda e qualquer identificação da empresa vendedora constante do bem arrematado.

5) VISITAÇÃO – DESDE QUE SEJA AUTORIZADA A VISITA PELO COMITENTE, cabe aos interessados vistoriar os bens imóveis a serem apregoados nas datas determinadas pela empresa vendedora. Os interessados deverão entrar em contato com a Bom Valor Tecnologia S.A., através do e-mail atendimento.vale@bomvalor.com.br, para agendamento de visita, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas.

As datas de visitação poderão sofrer alterações devido a circunstâncias operacionais.

6) COMISSÃO DO LEILOEIRO – Os arrematantes deverão pagar ao Leiloeiro comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação.

7) ENCARGOS DE ADMINISTRAÇÃO – Adicionalmente e independentemente da comissão do leiloeiro oficial, os arrematantes deverão pagar encargos de administração à BOM VALOR TECNOLOGIA S.A – CNPJ 35.450.445/0001-58 conforme descrito abaixo:

Faixa de Valores de Arrematação Por Lote:

Valores Por Lote:

Até R\$ 499,99

R\$ 80,00

De R\$ 500,00 até R\$ 999,99

R\$ 160,00

De R\$ 1.000,00 até R\$ 4.999,99

R\$ 250,00

De R\$ 5.000,00 até R\$ 9.999,99

R\$ 600,00

De R\$ 10.000,00 até R\$ 19.999,99

R\$ 1.000,00

De R\$ 20.000,00 até R\$ 29.999,99
R\$ 1.400,00
De R\$ 30.000,00 até R\$ 39.999,99
R\$ 1.800,00
De R\$ 40.000,00 até R\$ 49.999,99
R\$ 2.100,00
De R\$ 50.000,00 até R\$ 59.999,99
R\$ 2.500,00
De R\$ 60.000,00 até R\$ 69.999,99
R\$ 3.000,00
De R\$ 70.000,00 até R\$ 79.999,99
R\$ 3.500,00
De R\$ 80.000,00 até R\$ 89.999,99
R\$ 4.000,00
De R\$ 90.000,00 até R\$ 99.999,99
R\$ 4.500,00
De R\$ 100.000,00 até R\$ 109.999,99
R\$ 5.000,00
De R\$ 110.000,00 até R\$ 119.999,99
R\$ 5.500,00
De R\$ 120.000,00 até R\$ 149.999,99
R\$ 6.000,00
De R\$ 150.000,00 até R\$ 159.999,99
R\$ 7.500,00
De R\$ 160.000,00 até R\$ 199.999,99
R\$ 8.500,00
De R\$ 200.000,00 até R\$ 299.999,99
R\$ 10.000,00
Acima de R\$ 300.000,00
R\$ 15.000,00

A COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO E OS ENCARGOS DE ADMINISTRAÇÃO NÃO ESTÃO INCLUSOS NO VALOR DO LANCE.

8) LANCES - Os lances serão ofertados exclusivamente de modo eletrônico através da plataforma eletrônica <https://www.mercado.bomvalor.com.br/vale/> na data de encerramento, até o horário estipulado para cada lote.

Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS, vedando-se sua desistência. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

A oferta do lance acarretará a obrigação de pagar seu preço, além do valor equivalente à comissão e aos encargos de administração. Não honrando os pagamentos devidos, o arrematante será obrigado a pagar os valores decorrentes da inadimplência (item 18).

O Usuário poderá ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.

9) PREÇO MÍNIMO DE VENDA DO BEM OU PREÇO DE RESERVA - É o valor mínimo estipulado pela comitente para a venda do bem. O valor atribuído para o lance inicial exibido no portal eletrônico ("valor inicial do leilão" ou "valor de abertura") não é o preço mínimo de venda do bem ("valor reservado" ou "preço de reserva").

O preço de reserva não será revelado aos eventuais interessados, em nenhuma hipótese.

10) LANCES CONDICIONAIS - Quando o maior lance ofertado não atingir o preço de reserva e a critério do Leiloeiro, poderão ser aceitos lances condicionais, os quais ficarão sujeitos a posterior aprovação da empresa vendedora. Os lances condicionais serão válidos pelo prazo de até 10 (dez) dias úteis após a data do leilão. Aprovado o lance pela empresa vendedora dentro desse prazo, o arrematante estará obrigado ao pagamento do preço do bem arrematado, da comissão do Leiloeiro e dos encargos de administração nos 02 (dois) dias úteis subsequentes. Caso a empresa vendedora não aprove o valor ofertado, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo proponente.

11) LANCES AUTOMÁTICOS – O interessado poderá programar lances automáticos, de forma que, se outro usuário cobrir seu lance, o sistema automaticamente gerará um novo lance para aquele interessado, acrescido de um incremento fixo e pré-determinado.

12) PAGAMENTO - O preço do bem imóvel arrematado, a comissão do Leiloeiro e os encargos de administração deverão ser pagos através de boleto bancário (conforme orientação imediatamente abaixo), no prazo de até 02 (dois) dias úteis a contar do encerramento do leilão/data da aprovação do lance condicional.

Encerramento do leilão: O Arrematante será comunicado, via e-mail, pela equipe da plataforma eletrônica Bom Valor Tecnologia S.A. (atendimento.vale@bomvalor.com.br) do seu êxito no praxeamento em razão da oferta do lance vencedor, no qual receberá as informações para realizar o pagamento do valor do Lance, da Comissão do Leiloeiro e dos Encargos de administração, via Boleto Bancário.

Após o encerramento do evento em andamento, caso não tenha havido licitantes, poderão ser recebidas propostas online pelo prazo de 24 horas por valores inferiores ao valor da oferta inicial que serão levadas à apreciação do Comitente Vendedor e respondidas em até 10 dias úteis, podendo ser aceitas ou não, sem qualquer ônus para o Vendedor.

Boleto bancário: O Arrematante deverá realizar o pagamento do valor do Lance, da Comissão do Leiloeiro e dos Encargos de administração através de Boleto Bancário, a ser emitido pelo próprio arrematante dentro da sua “Conta Comprova”, através do seguinte acesso: “acesse_ou_crie_sua_conta_comprova>>lotes_adquiridos>>opções>>boleto”. O Boleto será emitido pelo Urbano Bank (correspondente Itaú Unibanco S/A (341) – Conta Vinculada), sendo que no referido Boleto constará como “Beneficiário” o Leiloeiro responsável pelo presente Leilão (Sr. Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi – CPF nº 288.188.338-98).

13) Formalização do Instrumento Particular - A alienação dos imóveis relacionados neste Edital será formalizada por meio de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, o qual será lavrado em até 60 (sessenta) dias contados da data da arrematação.

O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com aquele cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição (por cessão de direitos e na forma da lei), com prévia análise e aprovação por parte da VENDEDORA.

A VENDEDORA se obriga a fornecer, ao arrematante, certidão atualizada da matrícula dos imóveis (com negativa de ônus e alienações); comprovante de pagamento da última parcela do IPTU (cujo pagamento é de sua responsabilidade); Certidão Negativa de Débito, ou Positiva com Efeitos de Negativa, junto ao INSS, Certidão de Quitação de Tributos Federais administrados pela Secretaria da Receita Federal e demais certidões exigidas por lei.

Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à procuraência dos imóveis, tais como: ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), escrituras, registros, averbações, foro e laudêmio (quando for o caso), taxas, etc... A escolha do tabelião de notas (responsável pela lavratura da escritura pública) caberá exclusivamente a VENDEDORA.

Os pagamentos devem ser realizados somente pela pessoa do Arrematante, não sendo aceito pagamento realizado por terceiros.

13) NOTA DE ARREMATAÇÃO - A Nota de Arrematação do Leiloeiro será sempre emitida em nome do arrematante e enviada para o e-mail de cadastro após a emissão, pela Comitente, da Nota Fiscal do lote arrematado.

14) TRIBUTOS – Todos os tributos incidentes sobre a arrematação deverão ser pagos diretamente pelo(s) arrematante(s), o(s) qual(is) deverá(ão) apresentar à empresa vendedora a guia comprobatória do recolhimento, para liberação do bem arrematado.

15) INADIMPLÊNCIA - Caso o arrematante não pague o preço do bem arrematado, a comissão do Leiloeiro Oficial e os encargos de administração no prazo estipulado no item 13, a arrematação ficará cancelada, devendo o arrematante pagar o valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do lance ofertado, sendo 5% (cinco por cento) a título de comissão do Leiloeiro Oficial e 20% (vinte por cento) destinado ao comitente, ao valor equivalente aos encargos de administração e de eventuais despesas incorridas. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. O Leiloeiro

Oficial poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do arrematante junto aos órgãos de proteção ao crédito.

O arrematante inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado pela plataforma da Bom Valor Tecnologia S.A., pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados ao arrematante inadimplente, os mesmos serão igualmente bloqueados.

Caso o arrematante esteja com seu CPF/CNPJ em situação "suspensa/irregular" junto a Receita Federal ou com seu endereço desatualizado junto a Receita Federal e/ou SINTEGRA, ficará sujeito à perda do lote arrematado e dos valores pagos.

16) LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE - A responsabilidade do Leiloeiro é limitada à sua atuação como agente público do comércio encarregado da realização do evento, com fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos bens ofertados.

A responsabilidade do Mercado Bomvalor está limitada à disponibilização da plataforma de intermediação para a promoção de transações no comércio eletrônico entre vendedores, leiloeiros e compradores.

O vendedor garante que é o proprietário dos bens, tem o direito de vendê-los e sua venda não viola qualquer lei ou obrigação de propriedade intelectual.

O vendedor responde perante os usuários compradores pela veracidade das informações veiculadas, pela transação de venda e compra, pela entrega dos bens arrematados nas condições ofertadas, assim como pela origem, existência e legitimidade dos bens ofertados.

17) SANÇÕES - O leiloeiro a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do interessado, ou caso este venha a descumprir o presente Edital do Leilão.

18) SISTEMA - O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no funcionamento do sistema da plataforma eletrônica <https://www.mercado.bomvalor.com.br/vale/>.

A Bom Valor Tecnologia S.A. não será responsável por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos interessados por dificuldades técnicas ou falhas no sistema da Internet.

A Bom Valor Tecnologia S.A. não garante o acesso contínuo de seus serviços, uma vez que a operação da sua plataforma eletrônica poderá sofrer interferências acarretadas por diversos fatores fora do seu controle.

19) MODIFICAÇÃO - A Bom Valor Tecnologia S.A. poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços disponíveis na plataforma eletrônica do leilão.

O interessado declara estar ciente e de acordo com todos os termos constantes deste Edital do Leilão.

20) DISPOSIÇÕES GERAIS - A posse direta ou indireta dos imóveis será transmitida ao arrematante, tão somente, depois de liquidado o pagamento total da arrematação e após a assinatura do instrumento aquisitivo.

Todas as despesas e encargos relativos a eventuais pendências dos imóveis, ou ônus (administrativos ou judiciais) que impeçam, ou venham impedir, a transferência da propriedade ao arrematante, quando for o caso, correrão por conta da VENDEDORA.

Se a rescisão se der por culpa exclusiva do arrematante, este se obriga a pagar, ao Leiloeiro acima nomeado, o percentual indicado no item 6 deste edital.

Eventuais pedidos de esclarecimento deverão ser solicitados pelo Telefone/whatsapp (11) 97616-1618, ou por escrito, via e-mail: contato@leiloei.com, ao Leiloeiro acima indicado (sediado na Avenida Nove de Julho, 3229 - Conjunto 402 - Jardim Paulista, São Paulo/SP), ou através do site www.leiloei.com, o qual é atualizado diariamente.

As demais condições obedecerão ao que determina o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como competente para dirimir eventual e/ou qualquer questão oriunda do presente Edital de Leilão, ainda que diverso seja, ou venha a ser, o do arrematante.