

EDITAL DE LEILÃO. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE UBERABA/MG. NÚMERO DO PROCESSO CNJ: 5016150-38.2018.8.13.0701. **EXEQUENTE:** ARACI DE OLIVEIRA DOS SANTOS. **EXECUTADO:** MARCO ANTONIO CUNHA CASTRO. O leilão ocorrerá na modalidade exclusivamente eletrônica, e será realizado no site do leiloeiro: www.marcoantoniroleiloeiro.com.br, onde foi publicado o presente Edital (art. 887 §2º do CPC); Demais informações estão disponíveis no referido site ou pelos telefones (31) 3024-4451 e (31) 98977-8881.

DATA DO LEILÃO: 30/11/2022 a partir das 10h00min. Na hipótese de ser infrutífera a alienação, será realizado o 2º leilão no dia 13/12/2022 no mesmo horário e condições.

LANCE MÍNIMO: No 1º leilão, serão aceitos lances a partir do valor de avaliação do bem. Havendo 2º leilão, o bem poderá ser vendido pela melhor oferta, desde que não inferior ao determinado pelo juiz, qual seja, **55% do valor de avaliação**.

DESCRIÇÃO DO BEM: 50% do prédio situado no loteamento denominado Vila Olímpica, fazendo frente para a Rua João Luiz Alvarenga, nº 288, no município de Uberaba/MG, com área de 1.485,00m². Possui três pavimentos assim descritos: Pavimento Inferior - garagem; Pavimento Térreo - atelier, sala de estar, varanda, sala de jantar, closet, lavabo, banheiro de empregada, despensa, adega, cozinha, lavanderia, dormitório de empregada, escada de acesso para o pavimento superior e Pavimento Superior: varanda, sala íntima, rouparia, dois (02) dormitórios, um (01) banheiro, uma (01) suíte composta de dormitório, closet e banheiro, com 378,00 m² de área construída e o seu respectivo terreno, formado pelos lotes 01, 18, 19 e 20 da quadra 20, medindo 27,50 metros de frente para a Rua João Luiz Alvarenga; 54 metros de frente para a Avenida Coronel Emerenciano Ferreira Junqueira; 54 metros de um lado, confrontando com os lotes 02 e 17 e 27,50 metros de outro lado, confrontando com a Avenida do Pau Brasil. **AVALIAÇÃO SOB 50%:** R\$ 2.761.553,75 (dois milhões setecentos e sessenta e um mil, quinhentos e cinquenta e três reais e setenta e cinco centavos).

MATRÍCULA: 30.680 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberaba/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 26/08/2022.** OBSERVAÇÃO: O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após essa data.

ÔNUS: Instituição de Bem de Família (R 6) e Cláusula de Inalienabilidade/impenhorabilidade (AV 7) – afastadas pela decisão proferida nos autos nº 0016901-24.2020.8.16.0001 que tramita perante a 2ª Vara Cível de Curitiba/PR (identificador PJDVS WSZ38 W8ZJS R3DUK); Penhora dos autos de origem (R 8); Penhora Proc. 000539409.2013.4.01.3802 (Arquivado definitivamente em 25/08/2022) – 1ª Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Uberaba/MG (AV-11).

FORMA DE PAGAMENTO: O leilão será aberto para pagamento à vista.

a) Os interessados em adquirir o bem na modalidade parcelada (art. 895, § 1º do CPC) deverão encaminhar proposta por escrito, via e-mail, para o endereço eletrônico juridico@marcoantoniroleiloeiro.com.br, contendo o valor da entrada de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) a ser paga nas 24 (vinte e quatro) horas após a comunicação da homologação da proposta, e

o remanescente em até 30 (trinta) parcelas, com prestações mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação, devidamente corrigidas pelo INPC;

b) Não havendo ofertas de lance à vista no leilão, as propostas para pagamento parcelado recebidas por e-mail serão inseridas no site, e será aberta a disputa nesta modalidade (pagamento parcelado) a todos os licitantes que previamente manifestaram interesse nos termos do item a do presente edital. A melhor proposta será apresentada ao Juízo para conhecimento e análise, e se eventualmente for acolhida, para homologação;

c) O lance para pagamento não poderá ser convertido em proposta parcelada. Caso o arrematante o faça por sua conta e risco no ato do pagamento, perderá em favor do leiloeiro o valor pago a título de comissão se a arrematação não for homologada ou posteriormente anulada;

d) O pagamento da arrematação será feito através de guia judicial que será encaminhada ao arrematante por meio do e-mail indicado no cadastro;

e) Na arrematação à vista, o valor deverá ser integralmente pago impreterivelmente nas 24 (vinte e quatro) horas subsequentes ao leilão, e o comprovante deverá ser enviado ao leiloeiro no e-mail juridico@marcoantioleiloeiro.com.br, na mesma data, até às 18h00min;

f) Na hipótese de ser a proposta de parcelamento homologada, o pagamento das parcelas será efetuado diretamente pelo arrematante, através de guia de depósito judicial, devendo este comprová-lo mensalmente com a juntada da guia devidamente paga nos autos;

g) A venda na modalidade parcelada será garantida por hipoteca judicial gravada sobre o próprio imóvel até a quitação;

h) No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (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, podendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação 9art. 895, §5º do CPC).

CONDIÇÕES DO LEILÃO: Por ordem do M.M juízo, o presente leilão será regido pelo Decreto Lei 21.981/32; Código Penal; CPC e CTN, nas seguintes condições:

1º) O leilão será realizado pelo Leiloeiro Marco Antônio Barbosa de Oliveira Júnior, matrícula JUCEMG 565, nas datas e horário acima, podendo ser prorrogado por 00h30min. O leiloeiro fica autorizado a alternar a sequência de lotes caso julguem necessário.

2º) O Tribunal do Estado de Minas Gerais reserva-se o direito de incluir ou excluir bens do leilão.

3º) Para participar do Leilão Eletrônico o interessado deverá acessar a plataforma do Leiloeiro (www.marcoantioleiloeiro.com.br), no canto superior direito e clicar no botão “Cadastro”, e seguir os próximos passos.

4º) Para os cadastros de Pessoas Físicas será necessário, além da informação dos dados pessoais, anexar ao sistema os seguintes documentos: RG (com data de emissão inferior a dez anos), CNH/CPF e comprovante de endereço atualizado (até 03 meses).

5º) Para os cadastros de Pessoas Jurídicas será necessário, além da informação dos dados empresariais, anexar ao sistema os seguintes documentos: contrato social, cartão do CNPJ expedido pela Receita Federal atualizado, comprovante de endereço da empresa (até 03 meses), RG (com data de emissão inferior a dez anos) e CPF do representante legal.

6º) Poderá o Leiloeiro requerer a apresentação de documentos complementares para a elucidação de questões a depender do caso concreto, caso julgue necessário.

7º) A arrematação em nome de terceiros somente será permitida mediante apresentação de procuração específica para o ato, conjuntamente com os documentos discriminados nos itens 4º e 5º se pessoa física ou jurídica, respectivamente.

8º) Uma vez aprovado o cadastro na plataforma do leiloeiro, o usuário é responsável pela sua administração e por todas as ofertas registradas em seu *login*, estando ciente de que os lances ofertados não poderão ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, haja vista serem irrevogáveis e irreatáveis.

9º) A oferta de lances implica no aceite do ofertante ao presente edital, não podendo alegar seu desconhecimento posteriormente.

10º) O Leiloeiro não se responsabilizará por quaisquer ocorrências oriundas de falhas e/ou impossibilidades técnicas do dispositivo ou conexão de internet do interessado, sendo de sua inteira responsabilidade a checagem do funcionamento anteriormente ao leilão, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

11º) Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Caso as benfeitorias informadas no auto de avaliação não estejam averbadas na matrícula do imóvel, caberá ao arrematante sua regularização.

12º) Caberá, ao interessado, verificar a existência de débitos tributários, bem como aqueles relativos às taxas/despesas condominiais e/ou quaisquer outros eventuais débitos que recaiam sobre o bem objeto da hasta pública. No que se refere aos DÉBITOS TRIBUTÁRIOS, acaso o Exmo(a). Magistrado(a) não disponha de modo diverso, caberá, ao arrematante, requerer a aplicação da norma prevista no art. 130, §único do Código Tributário Nacional, exceto em caso de adjudicação. Quanto aos débitos de NATUREZA CONDOMINIAL 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.

13º) Deverá o fiel depositário do bem, permitir a visitação com horário pré-agendado, mediante pedido do interessado nos autos.

14º) Encerrado o leilão, os bens que não receberem lances ficarão disponíveis para recebimento de ofertas.

15º) Pelos serviços prestados, caberão ao Leiloeiro o recebimento de comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, **a ser paga pelo arrematante.**

16º) A comissão do Leiloeiro deverá ser depositada na sua integralidade, em conta bancária que será informada ao arrematante por meio do e-mail indicado no cadastro, **impreterivelmente até o dia subsequente à realização do leilão**, e o comprovante deverá ser enviado ao Leiloeiro no e-mail juridico@marcoantoniroleiloeiro.com.br, na mesma data, até às 18h00min.

17º) No caso de inadimplemento da arrematação, seja na modalidade à vista ou parcelada, o leiloeiro fica autorizado a aproveitar o lance do licitante que mantiver a proposta.

18º) Ainda, no caso de inadimplemento ou desistência da arrematação, por qualquer motivo, exceto os previstos em lei, o arrematante não terá direito à devolução da comissão do leiloeiro. Na hipótese de não pagamento da comissão, mesmo que aproveitado o lance subsequente, o leiloeiro poderá promover a execução do valor devido nos próprios autos, ou ainda, levar o título (auto de arrematação) a protesto perante o Cartório competente.

19º) Na hipótese de cancelamento do leilão por motivo de pagamento da dívida ou acordo, após a publicação do edital e antes do leilão, **o Leiloeiro será ressarcido das despesas desembolsadas e devidamente comprovadas nos autos para a concretização da hasta pública, nos termos do despacho de id 9616840778.**

20º) No caso de parcelamento, acordo e/ou pagamento da dívida (remição), se requeridos após o leilão, o leiloeiro será remunerado com o montante correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem, a ser pago pelo Executado na data do parcelamento acordo ou remição.

21º) No caso de Adjudicação, a remuneração do leiloeiro (2% sob o valor de avaliação) deverá ser paga, no ato, pelo adjudicante, sendo o valor imediatamente depositado por ele antes da assinatura da respectiva carta.

22º) A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

23º) A Nota de Arrematação será expedida pelo Leiloeiro após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

24º) O Leiloeiro não é responsável por qualquer eventual morosidade na expedição da Carta de Arrematação e determinação de retirada de eventuais ônus, visto que é de competência exclusiva do Poder Judiciário tais atribuições, cabendo ao arrematante diligenciar para que sejam efetivadas.

25º) Por ordem do juízo e por força de lei, caso o devedor não seja encontrado pelo Sr. Oficial de Justiça, fica pelo presente edital intimado do leilão e dos ônus que lhe serão impostos, referidos nos itens 19º a 21º.

26º) Ficam intimados do leilão (1ª e 2ª data, se houver), as partes, a coproprietária **Sra. Carmen Andrade Castro**, seus cônjuges se casados forem, credores hipotecários ou fiduciários e credores com penhoras averbadas, inclusive os que estiverem em local incerto e não sabido.

27º) Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidade previstas em lei, serão aceitas desistências dos arrematantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas e condições deste Edital para eximirem-se das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do artigo 358 do Código Penal Brasileiro, onde está previsto que: *“Todo aquele que impedir, afastar ou tentar afastar concorrentes ou licitantes por meios ilícitos, violência ou oferecimento de vantagens, e, ainda, perturbar, fraudar ou tentar fraudar, a venda em hasta pública ou arrematação judicial, estará incurso nas penas que variam de dois meses a dois anos de detenção e/ou multa”*. Por ordem deste Juízo, foi expedido o presente Edital em **30/09/2022**.