

EDITAL DE LEILÃO. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CATAGUASES/MG. NÚMERO DO PROCESSO CNJ: 0627614-76.2007.8.13.0153. **EXEQUENTE:** MINISTERIO DA FAZENDA. **EXECUTADO:** TRANSPORTES VT LTDA. O leilão ocorrerá na modalidade **exclusivamente eletrônica**, e será realizado no site do leiloeiro: www.marcoantonioleiloeiro.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: 13/09/2023 a partir das 10h00min. Na hipótese de ser infrutífera a alienação, será realizado o 2º leilão no dia 20/09/2023 no mesmo horário.

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, **60% do valor da avaliação atualizada**.

DESCRIÇÃO DO BEM: Imóvel constituído pela área remanescente localizada na Avenida Manoel Inácio Peixoto, nº 1.383-A, Distrito Industrial, Cataguases/MG, com área de 7.485,00m², limites e confrontações conforme matrícula. Possui uma edificação onde funciona a Portaria, contendo uma sala para auditório, uma sala para refeitório, banheiro, um galpão onde funciona a oficina com várias repartições parcialmente abertas, uma área de rampas para lavagem de veículos, tanque para depósito de óleo diesel e uma obra em andamento constante de salas para escritório e banheiros, avaliado em R\$ 5.000.000,00. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA (ÍNDICE 1,0394290 – TABELA ICGJ TJMG JUL/2023):** R\$ 5.197.145,00 (cinco milhões cento e noventa e sete mil cento e quarenta e cinco centavos).

ÔNUS TRANSPORTADOS DA MATRÍCULA 15.312 CRI DE CATAGUASES/MG): Hipoteca em favor do Banco do Bradesco S/A (R-3); Penhora Proc. 0375369-77.2004.8.13.0153 (Arquivado em 18/07/2023) – 2ª Vara Cível da Comarca de Cataguases/MG (R-4 e R-8; Arrolamento em favor do INSS - Delegacia da Receita Previdenciária de Juiz de Fora/MG (AV-5); Contrato de Locação (R-9); Penhora destes autos.

ÔNUS: Indisponibilidade Proc. 0000182-80.2010.5.02.0316 – 6ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP (AV-3); Penhora Proc. 0086700-67.2007.5.03.0052 – Vara do Trabalho de Cataguases/MG (R-4); Penhora Proc. 0000515-57.2017.4.01.3821 – Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Muriaé/MG (R-5); Penhora Proc. 0000257-76.2019.4.01.3821 – Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Muriaé/MG (R-6); Indisponibilidade Proc. 0303593-17.2004.8.13.0153 – 1ª Vara Cível de Cataguases/MG (AV-7); Penhora Proc. 0053072-03.2014.8.13.0153 – 1ª Vara Cível de Cataguases/MG (R-8); Indisponibilidade Proc. 0002343-54.2018.4.01.3821 – Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Muriaé/MG (AV-9); Indisponibilidade Proc. 0000219-28.2012.5.03.0052 – Vara do Trabalho de Cataguases/MG (AV-10); Penhora Proc. 0847671-63.2009.8.13.0153 – 2ª Vara Cível da Comarca de Cataguases/MG (R-11); Penhora Proc. 0067214-37.1999.8.13.0153 – 1ª Vara Cível da Comarca de Cataguases/MG (R-12); Indisponibilidade Proc. 0000638-84.2019.4.01.3821 – Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Muriaé-MG (AV-13).

MATRÍCULA: 33.223 no Cartório Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cataguases/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 02/08/2023.** OBSERVAÇÃO: O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após essa data.

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

a) O lance à vista não poderá ser convertido em proposta de parcelamento. 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/invalidada;

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

c) Na arrematação à vista, o valor integral deverá ser pago **impreterivelmente nas 24 (vinte e quatro) horas subsequentes ao leilão**, e o comprovante deverá ser enviado ao Leiloeiro no e-mail juridico@marcoantoniroleiloeiro.com.br, **na mesma data, até às 18h00min, sob pena das responsabilizações cíveis e criminais cabíveis**;

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

e) 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;

f) 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;

g) Ficará a cargo do arrematante, quando intimado pelo(a) Magistrado(a) a fazê-lo, o pagamento das custas para expedição da Carta de Arrematação e Mandado de Imissão na Posse.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO: Os interessados em adquirir o bem na modalidade parcelada (art. 895, § § 1º e 2º do CPC) deverão encaminhar proposta por escrito, via e-mail, para o endereço eletrônico juridico@marcoantoniroleiloeiro.com.br, contendo: *i*) 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; *ii*) 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; *iii*) ciência do valor devido ao Leiloeiro a título de comissão (5% sob o valor da arrematação);

a) Não havendo ofertas de lance à vista no leilão a proposta de parcelamento será apresentada ao Juízo para conhecimento e análise, e se eventualmente for acolhida, para homologação;

b) Havendo o recebimento de mais de uma proposta, inexistindo lances à vista no leilão o Leiloeiro entrará em contato com o licitante para que insira sua proposta na plataforma, e será aberta a disputa nesta modalidade (pagamento parcelado) a todos os licitantes que previamente manifestaram interesse nos termos do presente edital. A melhor proposta será apresentada ao Juízo para conhecimento e análise;

c) Na hipótese de ser a proposta de parcelamento homologada, a emissão das guias para o pagamento das parcelas, assim como a comprovação mensal da quitação nos autos será de responsabilidade do arrematante;

d) 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 (art. 895, §5º do CPC).

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

1ª) 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.

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

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

4ª) 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).

5ª) 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.

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

7ª) 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.

8ª) 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 irretratáveis.

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

10ª) 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 atribuição a checagem do funcionamento anteriormente ao leilão, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

11ª) Compete ao interessado na arrematação a verificação do estado de conservação dos bens anteriormente à oferta de lances, não podendo alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização.

12ª) As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e refletem a descrição fornecida a este Leiloeiro. Caso as benfeitorias informadas no auto de avaliação não estejam averbadas na matrícula do imóvel, caberá ao arrematante sua regularização.

13ª) 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.

14ª) Conforme despacho proferido pela MMª Juíza (id 9788778039) “O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, observado o art. 130, parágrafo único do CTN, e a existência de eventuais débitos de condomínio, que possuem natureza propter rem”.

15ª) Deverá o fiel depositário e/ou o(a) Executado(a) do bem, permitir a visita com horário pré-agendado, mediante pedido do interessado nos autos.

16ª) Encerrado o leilão, os bens que não receberem lances ficarão disponíveis para recebimento de ofertas.

17ª) 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.

18ª) Na hipótese de cancelamento do leilão por motivo de pagamento da dívida ou acordo (ainda que na esfera administrativa), após a publicação do edital e antes do leilão, fica arbitrada a comissão de 2%

(dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem, a ser custeado pelo Executado, para ressarcimento dos serviços prestados pelo Leiloeiro.

19ª) No caso de parcelamento, acordo e/ou pagamento da dívida, se requeridos após o início do leilão, o Leiloeiro será remunerado com o montante correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem, a ser pago pelo Executado na data do parcelamento acordo ou remição.

20ª) No caso de Adjudicação, a remuneração do leiloeiro (5% 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.

21ª) A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

22ª) Nos termos do art. 810, §3º do Provimento Conjunto TJMG/CGJ nº 93/2020: *“Os demais gravames judiciais e as averbações premonitórias constantes da matrícula do imóvel não impedem o registro da carta de arrematação ou adjudicação, mesmo quando originários de processos distintos do que deu origem à arrematação ou adjudicação, devendo o interessado formular pedido de cancelamento diretamente à autoridade que determinou o gravame ou à que expediu a Carta de Arrematação ou Adjudicação”.*

23ª) O Leiloeiro não é responsável por qualquer eventual morosidade na expedição da Carta/Auto 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.

24ª) 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 nas cláusulas 18ª a 20ª.

25ª) Ficam intimados do leilão (1ª e 2ª data, se houver), as partes e seus cônjuges se casados forem, os coproprietários, os Locatários **Sr. Marcelo Antônio Biguinas** e **Sra. Sueli Gandolfi Peres Biguinas**, credores hipotecários ou fiduciários e credores com penhoras averbadas, inclusive os que estiverem em local incerto e não sabido.

26ª) A Nota de Arrematação será expedida pelo Leiloeiro após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

27ª) 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 **03/08/2023**.

