

EDITAL DE LEILÃO. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CONTAGEM/MG. NÚMERO DO PROCESSO CNJ: 5012435-79.2016.8.13.0079. **EXEQUENTE:** BANCO DO BRASIL S/A. **EXECUTADO:** ELIZA CRISTINA ALVES DE SOUZA e outros. O leilão ocorrerá na modalidade **exclusivamente eletrônica**, podendo ser transmitido ao vivo, 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: 13/11/2024 a partir das 10h00min. Na hipótese de ser infrutífera a alienação, será realizado o 2º leilão no dia 11/12/2024 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 de avaliação.**

DESCRIÇÃO DO BEM: Imóvel constituído pelo lote 04, da quadra 03, situado na Rua Bernardo Monteiro, 1000, Estância do Hibisco, Contagem/MG, com área de aproximadamente 2.695m², limites e confrontações de acordo com a planta respectiva. No referido lote está edificada uma construção servida de infraestrutura, como água, luz e esgoto. A construção é em alvenaria, todas as janelas do imóvel são em esquadria de madeira e vidro. Na frente do imóvel há um muro baixo com grades de metal. O acesso a garagem da construção, para três veículos, se dá através de um portão de metal com calçamento em pedra que vai até a lateral da casa. O imóvel possui dois pavimentos com as seguintes características: 1) No térreo a entrada no imóvel se dá por uma porta grande de madeira, copa e sala em piso em porcelanato, banheiro com piso de cerâmica do chão ao teto, vaso sanitário e lavado em louça na bancada de pedra, cozinha em piso de cerâmica com fogão ao centro com bancada em pedra, depósito em piso de porcelanato, lavanderia em piso de cerâmica com bancada em pedra com dois bojos em inox, há também uma bancada em pedra próxima de uma das portas da lavanderia e escritório em piso em porcelanato; 2) No segundo pavimento que tem acesso através de uma escada em piso de madeira com guarda corpo em blindex, composto de dois quartos em piso de madeira com suíte, suítes com box blindex, piso de cerâmica do chão ao teto, vaso sanitário e lavado em louça na bancada de pedra; quarto em piso de madeira com suíte e closet, quarto este com sacada, a suíte em piso de cerâmica do chão ao teto, vaso sanitário, "bidê", bancada de pedra grande com dois lavabos em louça, chuveiro separado com blindex e banheira de hidromassagem. Entre os quartos há também uma passagem com guarda corpo em vidro blindex. Na parte de traz do imóvel há uma área em piso de cerâmica com pergolado, parte dele com cobertura em vidro. Há nos fundos do imóvel uma piscina com piso de cerâmica e piso de cerâmica também ao redor. Ao lado da piscina está a área gourmet, que possui uma churrasqueira, mesa grande e bancada com dois bojos em inox, tudo em pedra, um quarto/depósito, dois banheiros, um com chuveiro e vaso sanitário e o outro somente com vaso sanitário, do lado de fora dos banheiros há uma bancada em pedra com duas pias/lavabos em louça, sauna em piso de cerâmica e de fora um chuveiro, estes com teto em gesso. A área gourmet em piso de cerâmica toda em telhado colonial, possui janelas e uma porta de correr em madeira. Na parte externa desta área há também um pergolado. O imóvel é cercado nas laterais e fundos por cerca viva, e grama nos fundos. Índice cadastral nº 1082712300000, avaliado em R\$ 3.000.000,00. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA (TABELA ICGJ TJMG – ÍNDICE 1,2213896 – OUTUBRO/2024):** R\$

3.664.168,80 (três milhões e seiscientos e sessenta e quatro mil e cento e sessenta e oito reais e oitenta centavos).

ÔNUS: Hipoteca em favor do Exequente (AV-17); Ação de Execução e Penhora Proc. 5022478-75.2016.8.13.0079 - 3ª Vara Cível da Comarca de Contagem/MG (AV-24 e R-51); Ação de Execução Proc. 5012098-56.2017.8.13.0079 (Arquivado Definitivamente em 13/05/2024) - 3ª Vara Cível da Comarca de Contagem/MG (AV-25); Indisponibilidade Proc. 0010589-27.2015.5.03.0031 - 3ª Vara do Trabalho de Contagem/MG (AV-26 e AV-27); Indisponibilidades Proc. 0011141-23.2014.5.03.0032 - 4ª Vara do Trabalho de Contagem/MG (AV-28 e AV-29); Penhora destes autos (R-32); Indisponibilidade Proc. 0012739-15.2014.5.03.0031 (Arquivado Definitivamente em 22/09/2021) - 3ª Vara do Trabalho de Contagem/MG (AV-33 e AV-34); Penhora Proc. 0465715-24.2012.8.13.0079 - 3ª Vara Empresarial, de Fazenda Pública e Registros Públicos da Comarca de Contagem/MG (R-35); Indisponibilidades Proc. 0011194-41.2016.5.03.0094 (Arquivado Definitivamente em 17/12/2023) - Vara do Trabalho de Sabará/MG (AV-36 e AV-37); Penhora Proc. 0227736-70.2016.8.13.0079 - 3ª Vara Empresarial, de Fazenda Pública e Registros Públicos da Comarca de Contagem/MG (R-40); Indisponibilidade Proc. 0012086-48.2016.5.03.0029 (Arquivado Definitivamente em 08/09/2021) - 1ª Vara do Trabalho de Contagem/MG (AV-41 e AV-42); Indisponibilidade Proc. 0010762-20.2016.5.03.0030 (Arquivado Definitivamente em 04/07/2024) - 2ª Vara do Trabalho de Contagem/MG (AV-43 e AV-44); Indisponibilidade e Penhora Proc. 0011059-29.2016.5.03.0094 - Vara do Trabalho de Sabará/MG (AV-45, AV-46, AV-59, AV-60 e R-88); Indisponibilidade Proc. 0011992-60.2017.5.03.0031 (Arquivado Definitivamente em 07/08/2020) - 3ª Vara do Trabalho de Contagem/MG (AV-47 e AV-48); Indisponibilidade Proc. 0010979-15.2017.5.03.0164 - 6ª Vara do Trabalho de Contagem/MG (AV-52 e AV-53); Indisponibilidade Proc. 0010343-63.2017.5.03.0030 - 2ª Vara do Trabalho de Contagem/MG (AV-54 e AV-55); Indisponibilidade Proc. 0010803-76.2018.5.03.0107 - 28ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG (AV-61 e AV-62); Indisponibilidade Proc. 0010197-87.2018.5.03.0094 - Vara do Trabalho de Sabará/MG (AV-65 e AV-66); Indisponibilidade Proc. 0010671-82.2020.5.03.0031 - 3ª Vara do Trabalho de Contagem/MG (AV-70 e AV-71); Indisponibilidade Proc. 0010757-58.2017.5.03.0031 - 3ª Vara do Trabalho de Contagem/MG (AV-72 e AV-73); Indisponibilidade Proc. 0011177-88.2016.5.03.0131 - 5ª Vara do Trabalho de Contagem/MG (AV-74 e AV-75); Indisponibilidade Proc. 0010494-26.2017.5.03.0031 - 3ª Vara do Trabalho de Contagem/MG (AV-76); Indisponibilidade Proc. 0010530-63.2020.5.03.0031 - 3ª Vara do Trabalho de Contagem/MG (AV-80 e AV-81); Indisponibilidade Proc. 0010047-67.2019.5.03.0031 - 3ª Vara do Trabalho de Contagem/MG (AV-82 e AV-83); Indisponibilidade Proc. 0010578-27.2017.5.03.0031 - 3ª Vara do Trabalho de Contagem/MG (AV-85 e AV-86); Penhora Proc. 0010088-57.2018.5.03.0164 - 6ª Vara do Trabalho de Contagem/MG (R-87).

MATRÍCULA: 34.919 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG.
ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 10/10/2024. 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) Na arrematação à vista, o valor integral deverá ser pago **impreterivelmente nas 24 (vinte e quatro) horas subsequentes ao leilão**, mediante guia judicial que será encaminhada ao arrematante, por meio do e-mail indicado no ato do cadastro e o comprovante deverá ser encaminhado ao Leiloeiro no e-mail juridico@marcoantoniroleiloeiro.com.br, **na mesma data, até às 18h00min, sob pena das responsabilizações cíveis e criminais cabíveis**;

c) 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 COMISSÃO DO LEILOEIRO: Pelos serviços prestados, caberá ao Leiloeiro o recebimento de comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, **a ser paga pelo arrematante.**

a) A comissão do Leiloeiro deverá ser depositada na sua integralidade, independentemente da modalidade de arrematação (à vista ou parcelada) 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;

b) 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.

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 arrematação parcelada, caberá ao arrematante a atualização do valor e emissão das guias de depósito judicial referente às parcelas, assim como a comprovação mensal da quitação nos autos;

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; Resolução 236/2016 CNJ; CPC; Portaria Conjunta Nº 772/PR/2018 TJMG; 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) No que se refere aos DÉBITOS TRIBUTÁRIOS, acaso o Exmo. Magistrado 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.

15ª) 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.

16ª) Deverá o fiel depositário e/ou o(a) Executado(a) do bem, permitir a visitação com horário pré-agendado, mediante pedido do interessado nos autos.

17ª) Encerrado o pregão do leilão, os bens que não receberem lances ficarão disponíveis para recebimento de ofertas até as 17h00min, podendo ser prorrogado enquanto houver disputa.

18ª) 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.

19ª) 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.

20ª) 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.

21ª) 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.

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

23ª) 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*”.

24ª) 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.

25ª) 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 19ª a 21ª.

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

27ª) A Nota de Arrematação será expedida pelo Leiloeiro após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

28ª) 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 **15/10/2023**.