



Número: **5001197-35.2019.8.13.0313**

Classe: **[CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Ipatinga**

Última distribuição : **12/02/2019**

Valor da causa: **R\$ 28.592,87**

Assuntos: **Abatimento proporcional do preço**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
JAIME INACIO FERNANDES DE SOUZA (REQUERENTE)	
	EDUARDO VERISSIMO ALVES DE CARVALHO (ADVOGADO) JANES GOMES SILVA (ADVOGADO) FULVIO FERREIRA PENA (ADVOGADO)
FORT NOVA BELEM LTDA. - ME (REQUERIDO(A))	

Outros participantes	
MARCO ANTONIO BARBOSA OLIVEIRA JUNIOR (LEILOEIRO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10556043137	09/10/2025 13:35	Outros Documentos	Outros Documentos



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Ipatinga / 1ª Vara Cível da Comarca de Ipatinga

Rua Maria Jorge Selim de Sales, 170, Centro, Ipatinga - MG - CEP: 35160-011

EDITAL – PRAÇA OU LEILÃO

PROCESSO Nº: 5001197-35.2019.8.13.0313

CLASSE: [CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)

JAIME INACIO FERNANDES DE SOUZA CPF: 027.402.666-00

FORT NOVA BELEM LTDA. - ME CPF: 20.012.226/0001-10

EDITAL DE LEILÃO. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE IPATINGA/MG. NÚMERO DO PROCESSO CNJ: 5001197-35.2019.8.13.0313. EXEQUENTE: JAIME INACIO FERNANDES DE SOUZA. EXECUTADO: FORT NOVA BELEM LTDA. - ME. A MMª Juíza de Direito ELIMAR BOAVENTURA CONDÉ ARAÚJO, juíza titular da 1ª VARA CÍVEL da comarca de Ipatinga/MG, determinou a expedição do presente edital, a ser cumprido nos seguintes termos:

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: 1º LEILÃO:** início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia **05/11/2025 a partir das 10:00 horas**. Se não for arrematado no período do 1º leilão, imediatamente inicia-se o período do 2º leilão. **2º LEILÃO: no dia 26/11/2025 a partir das 10:00 horas inicia o fechamento do 2º leilão**. **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 do Sítio Nova Belém, com 11,48,8/ha de terras, situado no lugar denominado Ponte Queimada, Bom Jesus do Galho/MG, Zona Rural, às margens da Rodovia Revés-Pingo-D'água, ao lado do Aeroclube, próximo a Revés do Belém, com limites e confrontações de acordo com a matrícula. Conforme Auto de Avaliação (id 10457819201) o imóvel: É objeto de loteamento irregular não estando legalizado; possui chacreamento em aparente estagnação; falta alguns



itens da infraestrutura; possui topografia plana. **AVALIAÇÃO: R\$ 919.048,00 (novecentos e dezenove mil e quarenta e oito reais).**

ÔNUS: Reserva Legal (AV-1 e AV-1 da Matrícula 41.650 do CRI de Caratinga/MG); Penhora Proc. 5002129-91.2017.813.0313 – 2ª Vara Cível da Comarca de Ipatinga/MG (R-4); Penhora Proc. 5000622-32.2016.8.13.0313 – 3ª Vara Cível da Comarca de Ipatinga/MG (R-5); Penhora Proc. 5008689-28.2022.8.13.0134 – 2ª Vara Cível da Comarca de Caratinga/MG (R-6). **MATRÍCULA: 42.951 no Cartório do Office de Registro de Imóveis da Comarca de Caratinga/MG**

ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 24/09/2025. 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@marcoantonioleiloeiro.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.

d) A oferta de lances no portal via rede mundial de computadores implica na concessão de autorização expressa do ofertante vencedor ao Leiloeiro para que assina o Auto de Arrematação em seu nome nos termos do art. 25 da Portaria Conjunta Nº 772/PR/2018 TJMG.

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@marcoantonioleiloeiro.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, nos termos do art. 895, §§ 1º e 2º, do CPC, deverão encaminhar proposta por escrito, exclusivamente via e-mail, para o endereço eletrônico juridico@marcoantoniroleiloeiro.com.br, observando: i) até o início da primeira etapa, a proposta deverá ser de valor não inferior ao da avaliação; ii) até o início da segunda etapa, a proposta deverá corresponder a, no mínimo, 70% do valor da avaliação. A proposta deverá conter, ainda: a) indicação do valor da entrada, correspondente a pelo menos 50% (cinquenta por cento) do total, a ser paga em até 24 (vinte e quatro) horas após a comunicação da homologação; b) indicação do pagamento do saldo remanescente em até 30 (trinta) parcelas mensais, sucessivas e corrigidas pelo INPC, acrescidas de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, com vencimento a cada 30 (trinta) dias a partir da arrematação; c) declaração de ciência quanto ao pagamento da comissão do Leiloeiro, fixada em 5% (cinco por cento) sobre 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: 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) Conforme despacho de id 10529526382: “o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação”.

14ª) 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.

15ª) 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.

16ª) 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.

17ª) Nos casos de remição da execução, adjudicação, acordo, cancelamento, suspensão, desistência ou ineficácia da arrematação, ocorridos após a publicação deste edital, será devido ao Leiloeiro, a título de ressarcimento de custos e despesas operacionais, o valor correspondente a 2% (dois por cento) do valor de avaliação do(s) bem(ns) ou, alternativamente, R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), nos termos do art. 7º, § 7º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. O pagamento deverá ser realizado no prazo de 01 (um) dia útil, por meio de PIX, TED, DOC ou depósito bancário indicado pelo Leiloeiro.

18ª) A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

19ª) 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”.

20ª) 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.

21ª) Por ordem do juízo e por força de lei, caso a devedora FORT NOVA BELEM LTDA. – ME não seja encontrada pelo Sr. Oficial de Justiça e/ou via Correios, fica pelo presente edital intimada do leilão e dos ônus que lhe serão impostos, referidos na cláusula 17ª.

22ª) Ficam igualmente intimados do leilão (1ª e 2ª data, se houver), o Exequente JAIME INACIO FERNANDES DE SOUZA, os cônjuges das partes se casados forem, os coproprietários, credores hipotecários ou fiduciários e credores com penhoras averbadas, inclusive os que estiverem em local incerto e não sabido.

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

24ª) 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, na data da assinatura digital. Bruno Eustáquio Miranda Oliveira, Gerente de Secretaria, digitei.



Advogados: EDUARDO VERISSIMO ALVES DE CARVALHO - OAB/MG: 73.256; FULVIO FERREIRA PENA - OAB/MG: 130.260; JANES GOMES SILVA - OAB/MG: 90.773

Leiloeiro: MARCO ANTONIO BARBOSA OLIVEIRA JUNIOR

ELIMAR BOAVENTURA CONDÉ ARAÚJO

Juíza de Direito

(documento assinado eletronicamente)

