

TJMG – 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POUSO ALEGRE-MG.

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Pelo presente, faz ciência aos interessados, que será levada a **PRAÇA/LEILÃO**, na modalidade **on-line/eletrônico**, o bem imóvel penhorado dos executados, nas seguintes condições:

PROCESSO Nº: 5001358-30.2015.8.13.0525

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

ASSUNTO: [Cheque]

EXEQUENTE: BENEDITO FELIX VIEIRA

EXECUTADO: ALEX JUNIO COSTA DE MORAIS e outros

COPROPRIETÁRIOS: Por força do registro numero 12 da matricula numero 30.030 do CRI de Pouso Alegre-MG, são coproprietários do imóvel, Maria Aparecida Beraldo, Tania de Lima Beraldo, Max Jhonnatan Beraldo, Gilberto Corrêa Beraldo e sua mulher, Izabel Beraldo Pereira e seu marido, Luiz Corrêa Beraldo e sua mulher, Paulo Corrêa Beraldo, Fernando Correia Beraldo, Sebastião Ferreira Beraldo, Celina Marcia Beraldo Pereira e seu marido, Evandro Correia Beraldo, José Benedito Beraldo, Benedita de Fatima Beraldo Santos, qualificados na matricula do imóvel.

PREFERÊNCIA NA ARREMATACÃO: Os coproprietários não executados, nos termos do § 1º do art. 843 do novo Código de Processo Civil, terão preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com terceiros. O exercício da preferência deverá ocorrer por ocasião do leilão, tanto durante o primeiro pregão como durante o segundo pregão.

CIENTIFICAÇÃO DOS COPROPRIETÁRIOS: Os coproprietários não executados, nos termos do art. 889, inciso I, do novo Código de Processo Civil, ficam também pelo presente edital cientificados da presente alienação judicial e das datas dos respectivos pregões designados no presente edital para todos os fins e efeitos de direito

AVALIAÇÃO: **R\$ 250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais) conforme Auto de avaliação do dia 16 de Maio de 2023. Se necessário, a avaliação será atualizada e calculada pela tabela do TJMG.

COTA PARTE DO EXECUTADO: Conforme consta na matricula do imóvel, o executado possui **4,1668% do imóvel**.

IMÓVEL INDIVISÍVEL: O imóvel penhorado por constituir-se de duas casas residenciais, edificadas em todo o terreno, conforme consta do laudo de avaliação e na matrícula imobiliária, é indivisível e, por isso, nos termos do art. 843 do Código de Processo Civil, **o equivalente à quota-parte dos coproprietários não executados (95,8332%) recairá sobre o produto da alienação do bem.**

LANCE INFERIOR À AVALIAÇÃO: As frações ideais pertencentes aos coproprietários não executados (retro identificados), ou seja, 95,8332% do imóvel, nos termos do § 2º do art. 843 do novo Código de Processo Civil, não poderão sujeitar-se a lance inferior ao valor da avaliação.

PRIMEIRA PRAÇA/LEILÃO: Dia **02 DE MAIO DE 2024**, às **15:00 HORAS** (horário de Brasília-DF), para pagamento **à vista**, por preço igual ou superior ao da avaliação. **LANCE INICIAL/MINIMO R\$ 250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais).

SEGUNDA PRAÇA/LEILÃO/ENCERRAMENTO: Dia **09 DE MAIO DE 2024**, às **15:00 HORAS** (horário de Brasília-DF), para pagamento **à vista**. Não será aceito lance que ofereça preço vil, nesse caso **50% (cinquenta por cento) para o valor da cota parte do executado**, ou a quem maior lance oferecer. Com relação às frações ideais pertencentes aos coproprietários não será admitido lance inferior ao valor da avaliação, nos termos do § 2º do art. 843 do Código de Processo Civil. **LANCE INICIAL R\$ 244.791,50** (duzentos e quarenta e quatro mil setecentos e noventa e um reais e cinquenta centavos).

LOCAL: EXCLUSIVAMENTE ONLINE pelo Site www.rafaelleiloeiro.com.br, para efetuar lances o proponente deve-se cadastrar previamente antes do leilão. Em caso de dúvidas fale diretamente com o leiloeiro: 34 99116-3933, rafaelleiloeiro@gmail.com.

BEM IMÓVEL: Registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Pouso Alegre-MG matrícula nº 30.030, com endereço á Rua Acelino Brito nº 170, Jardim Aeroporto, Pouso Alegre-MG, Lote de terreno nº 12 da Quadra nº 31 de 200,00m², demais medidas e confrontações conforme matrícula. Construído DUAS casas residenciais averbadas na matrícula, com entradas individuais, casa da frente desocupada, casa dos fundos locada.

ÔNUS: Não foram localizados débitos, no entanto, pode haver atualização de demais débitos até a data de encerramento do leilão.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: **À vista** do valor do lance. O arrematante em até 24hrs da arrematação deverá efetuar mediante guia de depósito judicial o pagamento da integralidade do valor do lance, OU no prazo de 15 dias úteis, sendo, nesta última hipótese, necessário o recolhimento em 24 horas em depósito judicial, do equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do preço ofertado, como caução, e os restantes 75% (setenta e cinco por cento) do preço lançado, pagos até o final do prazo de 15 (quinze) dias úteis mediante recolhimento em depósito judicial; havendo opção do arrematante para o pagamento do preço no prazo de 15 (quinze) dias úteis, uma vez não recolhido o restante de 75% (setenta e cinco por cento) do preço, no prazo concedido, será perdido o valor da caução em favor do exequente, conforme disposto no art. 897 do CPC/2015.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A remuneração do leiloeiro será de 5% do valor da arrematação e devidas pelo arrematante; será devida a remuneração do leiloeiro no equivalente a 2% do valor de avaliação do bem no caso de extinção do processo, por adjudicação, adjudicação tardia, por remição ou por transação/acordo entre as partes. Pagamento realizado á vista diretamente ao leiloeiro.

CONDIÇÕES GERAIS: Se não houver expediente forense nas datas designadas, o leilão realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente. Quem pretender arrematar ditos bens deverá cadastrar-se previamente na plataforma do leiloeiro www.rafaelleiloeiro.com.br, com antecedência mínima de 72 horas. No dia e na hora mencionados, confirmarem os lances e recolher a quantia respectiva na data designada para a realização do leilão, para fins de lavratura do termo próprio. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos para eventual regularização do bem arrematado. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos da arrematação e transferência do bem junto aos órgãos competentes, inclusive arcar com todos

os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem. 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 exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem* CPC, art. 908, §1º), os quais ficam sub-rogados ao preço da arrematação. Art. 890. Pode oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção: I - dos tutores, dos curadores, dos testamenteiros, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade; II - dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados; III - do juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade; IV - dos servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta; V - dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados; VI - dos advogados de qualquer das partes. O exequente poderá ofertar lances na forma e com as ressalvas do art. 892 salvo pronunciamento judicial em sentido diverso, o pagamento deverá ser realizado de imediato pelo arrematante, por depósito judicial ou por meio eletrônico. § 1º Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente. § 2º Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem. § 3º No caso de leilão de bem tombado, a União, os Estados e os Municípios terão, nessa ordem, o direito de preferência na arrematação, em igualdade de oferta.

INTIMAÇÃO: Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) Executado(s), o Cônjuge, ou através de seu Advogado, a Fazenda Publica, Credores Hipotecários, Coproprietário, os Usufrutuários, o Credor Pignoratício, Anticrético, Fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, conforme Art.889 do NCPC. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidos no §1º do art. 903 do NCPC será de 10 (dez) dia após o aperfeiçoamento da arrematação. Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem. Art. 903, §6º do Código de Processo Civil. E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta Cidade e Comarca de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais.

Pouso Alegre/MG, 27 de Março de 2024.

José Hélio da Silva
Juíz de Direito