

EDITAL DE LEILÃO DE 1 E 2 LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e Juventude da Comarca de Ipanema

PROCESSO NÚMERO: 5001128-35.2021.8.13.0312

EXEQUENTE: RUY GONCALVES RODRIGUES; JOSELENA ROCHA RODRIGUES GONCALVES.

EXECUTADO: MARCOS ROCHA DAMASCENO.

LEILÃO NO MODO ELETRÔNICO, LEILOEIRA SANDRA DE FÁTIMA SANTOS, JUCENG

1061, Leiloeira Pública Oficial, nomeada pelo M.M. Juiz desta Comarca, faz ciência aos interessados e, principalmente, aos executados/devedores, que no processo indicado venderá os bens discriminados, pelo maior lance, em LEILÃO PÚBLICO a ser realizado por meio eletrônico (online) através da plataforma

www.sandrasantosleiloes.com.br

1º LEILÃO: início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia **24/04/2024 às 10:40 horas**.

2º LEILÃO: no dia **24/04/2024 às 11:00 horas** inicia o fechamento do 2º leilão.

LANCE MÍNIMO: No 1º leilão será aceito o maior lance, com valor igual ou acima da avaliação, e no 2º leilão serão aceitos lances a partir do valor mínimo determinado pelo Juiz, estipulado em 80%.

Se não houver expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. O Leilão será realizado na(s) data(s) acima mencionada(s).

PROXIMOS LEILÕES: Na ausência de licitantes, fica desde já, designados novos leilões para as seguintes datas, 1º leilão 21/05/2024 10:40 e 2º leilão 21/05/2024 11:00; 1º leilão 26/06/2024 10:40 e 2º leilão 26/06/2024 11:00; 1º leilão 23/07/2024 10:40 e 2º leilão 23/07/2024 11:00; 1º leilão 21/08/2024 10:40 e 2º leilão 21/08/2024 11:00; 1º leilão 25/09/2024 10:40 e 2º leilão 25/09/2024 11:00; 1º leilão 23/10/2024 10:40 e 2º leilão 23/10/2024 11:00; 1º leilão 26/11/2024 10:40 e 2º leilão 26/11/2024 11:00; 1º leilão 11/12/2024 10:40 e 2º leilão 11/12/2024 11:00.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

LOTE 1)m imóvel rural com13,0373 has (treze hectares, três ares e setenta e três centiares), de terras legítimas, localizadas no Córrego São Mateus, Zona Rural do Município de Ipanema, estado de Minas Gerais, dentro das seguintes divisas: inicia-se a divisão deste perímetro no marco 0=PP, com a confrontação de Luiz Antônio Rodrigues; deste segue em azimute de 259 17 32 e a distância de 107,34m até o marco 1; deste segue com azimute 169 30 31 e a distância de

74,03m até o marco 2; deste segue com azimute de 179 52 43 e a distância de 146,16m até o marco 3; deste segue com azimute de 287 30 05 e a distância de 46,07m até o marco 4; deste segue com azimute de 231 15 45 e a distância de 72,35m até o marco 5; deste segue com azimute 189 13 51 e a distância de 100,02m até o marco 6; deste segue com azimute 174 41 34 e a distância de 110,38m até o marco 7; deste segue com azimute 298 46 46 e a distância de 85,94m até o marco 8; deste segue com azimute 286 24 34 e a distância de 92,35m até o marco 9; deste segue com azimute 214 27 42 e a distância de 126,36m até o marco 10; deste segue com azimute 130 02 31 e a distância de 106,63m até o marco 11; onde passa a confrontar com José Rocha Damasceno; deste segue com azimute 61 18 52 e a distância de 193m até o marco 12; deste segue com azimute 55 53 09 e a distância de 100,32m até o marco 13; deste segue com azimute 55 11 23 e a distância de 78,58m até o marco 14; deste segue com azimute 84 32 46 e a distância de 78,82m até o marco 15; deste segue com azimute 137 52 27 e a distância 46,07m até o marco 16; deste segue com azimute 143 32 07 e a distância de 53,72m até o marco 17; deste segue com azimute 80 35 21 e a distância de 26,76m até o marco 18, onde passa a confrontar com Fabianop Kuhmann Souza, deste segue com azimute 70 03 21 e a distância de 55,43m até o marco 19; deste segue com azimute 28 02 50 e a distância de 174,36m até o marco 20; deste segue com azimute 300 14 45 e a distância de 108,27m até o marco 21; onde passa a confrontar com Ronaldo Antônio Zeferino, deste segue com azimute 331 15 30 e a distância de 11,42m até o marco 22; deste segue com azimute 357 32 33 e a distância de 40,14m até o marco 23; deste segue com azimute 20 52 53 e a distância de 32,66m até o marco 24; deste segue com azimute 343 08 42 e a distância de 112,99m até o marco 25; deste segue com azimute 340 17 04 e a distância de 20,31m até o marco 26; deste segue com azimute 258 57 10 e a distância de 154,13m até o marco 27, onde volta a confrontar com Luiz Antônio Rodrigues, deste segue com azimute 12 19 40 e a distância de 80,67m até o marco 0=PP, ponto inicial da descrição do perímetro, devidamente registrado no Cartorio de Registro Geral de Imóveis da Comarca de Ipanema/MG, no livro 02, sob o n 01, em 25/10/2005 e posteriormente averbado sob o n 04 em 15/10/2009, o imóvel encontra-se descrito na matrícula n. 8.077.

AVALIADO EM 25/10/2023: R\$ 215.492,56 (duzentos e quinze mil quatrocentos e noventa e dois reais e cinquenta e seis centavos).

LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 215.492,56 (duzentos e quinze mil

quatrocentos e noventa e dois reais e cinquenta e seis centavos).

LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO (80% da avaliação): R\$ 172.492,56 (cento e setenta e dois mil quatrocentos e noventa e dois reais e cinquenta e seis centavos).

OBS. Os valores iniciais, serão corrigidos na forma do despacho no dia dia do leilão ou após a arrematação).

ENDEREÇO DE VISITAÇÃO: Córrego São Mateus, Zona Rural do Município de Ipanema, estado de Minas Gerais.

DEPOSITÁRIO: Marcos Rocha Damasceno

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Será sempre considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o lance mínimo, independente da forma ou condição de pagamento que o arrematante venha a optar. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado, desde que o lance seja no mesmo valor.

a) À VISTA: que o pagamento da arrematação ocorram 24 horas, por depósito judicial, 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; que, 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;

b) PARCELADO: Ao optar pelo pagamento parcelado, o licitante, no prazo de 24 horas, contados da data do leilão, deverá efetuar o pagamento, mediante guia judicial, do valor mínimo correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em, 30 (trinta) parcelas iguais, mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação. Seja qual for a forma de pagamento, deverá o arrematante enviar o recibo de pagamento ao leiloeiro através do e-mail sandraftosleiloeira@gmail.com. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (conforme art. 895 §4º da Lei 13.105/2015). O valor das parcelas deverá ser atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, conforme Tabela de Atualização Monetária do

Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, devendo o montante ser quitado mediante guia de depósito judicial vinculada aos autos a que se refere o bem arrematado. Caso o vencimento de alguma parcela recaia em final de semana ou feriado, o mesmo ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente. A arrematação de bem imóvel mediante pagamento parcelado do valor da arrematação, nos termos previstos neste edital, será garantida por hipoteca gravada sobre o próprio imóvel arrematado. Em caso de arrematação de bens móveis mediante pagamento parcelado, o juízo poderá condicionar a entrega do bem à quitação de todas as parcelas. Na hipótese de inadimplemento, o exequente poderá optar pela resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido. Caso seja pleiteada a resolução da arrematação, o arrematante, sem prejuízo das demais sanções previstas na lei e ou neste edital, assim como sem prejuízo da apuração das eventuais perdas e danos, perderá o sinal de negócio já pago. Caso seja pleiteada a execução, todas as parcelas vincendas vencerão antecipadamente à data da parcela inadimplida, incidindo sobre o montante devido a multa prevista no art. 895 § 4º da Lei 13.105/2015, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos, e de responsabilidade do arrematante a emissão da guia de pagamento das parcelas, no site do TJMG, bem como a correção do valor de referida parcela.

A proposta de pagamento a vista prevalece sobre a proposta de pagamentos parcelados.

LANCES PELA INTERNET: Os interessados em participar do leilão/praça poderão dar lances pela internet, por intermédio do site www.sandrasantosleiloes.com.br, para tanto deverão ser observadas e cumpridas as regras indicadas no referido site, não podendo, posteriormente, sob qualquer hipótese, alegar desconhecimento.

TAXA DE LEILÃO: Em caso de arrematação, será devido a Leiloeira 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante. Em caso de adjudicação, 2% sobre o valor atualizado do bem adjudicado, a ser paga pelo adjudicante. Em caso de remissão ou acordo, 2% sobre o valor atualizado do bem, a ser paga pelo executado. Na hipótese de o bem ser arrematado, pelo exequente, será devida a

comissão de 5% sobre o valor da arrematação. A comissão deverá ser integralmente paga no ato da arrematação, adjudicação, remição ou acordo.

INFORMAÇÕES: pelo e-mail sandrasantosleiloeira@gmail.com, pelo site www.sandrasantosleiloes.com.br, celular/WhatsApp (32) 98809-5182.

DÍVIDAS E ÔNUS: O arrematante arcará com os débitos que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo art. 130, Parágrafo único do Código Tributário Nacional. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*) os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Em caso de adjudicação, arcará o adjudicante com todos os débitos do imóvel. Caberá ao interessado verificar a existência de débitos tributários e débitos de taxas condominiais, no caso dos bens imóveis, imóvel se registro de ônus no CRI.

CONDIÇÕES GERAIS: Aperfeiçoada a arrematação será expedida ata de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse. Os bens serão entregues na condição em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. A venda dos bens imóveis será sempre considerada ad corpus, sendo que eventuais medidas constantes neste edital serão meramente enunciativas. Em caso de arrematação ou adjudicação de bem móvel, fica ao encargo do arrematante a retirada e transporte do bem do local onde o mesmo se encontra. Em caso de arrematação ou adjudicação de bem imóvel, caberá ao arrematante tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do bem, caso o mesmo esteja ocupado. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos para eventual regularização do bem arrematado. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos da arrematação, inclusive para a expedição da respectiva carta de arrematação, se houver. Caberá ao arrematante tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes. Caberá ao arrematante arcar com todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. Em caso de desistência da arrematação o arrematante ficará obrigado a pagar uma multa de 20% sobre o valor da arrematação e ainda os 10% de comissão a leiloeira em caso de bens móveis e 5% em caso de bens imóveis, sem prejuízo de outras

sanções, neste caso poderá ainda o leiloeiro, efetuar a venda ao lance subsequente, seguindo a ordem de lance.

A leiloeira, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigada a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ficam, desde já, intimadas as partes os coproprietários, os interessados e, principalmente, os executados, credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem, caso não haja licitantes poderão ocorrer novos leilões com datas já predefinidas neste edital. A leiloeira, é apenas mandatária, não se enquadrando assim, como fornecedor intermediário ou comerciante, se eximindo assim de qualquer responsabilidade no bem alienado, nos termos do CPC.

Ubá/MG, 14 de fevereiro de 2024.

JUIZ DE DIREITO