**EDITAL DE LEILÃO**. PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS. **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NOVA LIMA/MG. NÚMERO DO PROCESSO**: 0117885-02.2012.8.13.0188. **EXEQUENTE**: CONDOMINIO RESIDENCIAL ARVOREDO. **EXECUTADO:** JAMBREIRO CONSULTORIA LTDA. O leilão eletrônico será realizado no site www.saraivaleiloes.com.br. O presente Edital de Leilão e demais informações estão disponíveis no site ou pelo telefone (31) 3207-3900.

**1º LEILÃO:** início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia **04/09/2023 a partir das 17:00 horas**. Se não for arrematado no período do 1ª leilão, imediatamente inicia-se o período do 2ª leilão.

**2º LEILÃO: no dia 21/09/2023 às 14:00 horas** inicia o fechamento do 2º leilão, **e os bens que não receberem ofertas, ficarão disponíveis para repasse e recebimento de lances.**

**LANCE MÍNIMO**: No 1º leilão será aceito o maior lanço, com valor igual ou acima da avaliação, e no 2º leilão serão aceitos lances a partir do valor mínimo determinado pelo Juiz. Se não houver valor estipulado pelo Juiz, o mínimo será equivalente à 50% da avaliação do bem nos termos do CPC, art. 891.

**FORMA DE PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:** o leilão será aberto para pagamento à vista ou parcelado com sinal de no mínimo 50% e o restante em até 30 parcelas. Caso no intercurso do leilão seja recebida oferta para pagamento à vista, esta prevalecerá (art. 895, § 7º, do CPC) e o sistema não receberá mais oferta parcelada. O pagamento à vista ou o sinal do pagamento parcelado, deverão ser realizados, através de depósito judicial, **impreterivelmente no primeiro dia útil subsequente ao leilão, independente da data de vencimento que constar na guia judicial**. O comprovante deverá ser enviado para a Leiloeira no e-mail financeiro@saraivaleiloes.com.br na mesma data, até às 15 horas.

**DESCRIÇÃO DOS BENS:** 1) Lote nº 01, quadra 01 no Condomínio Residencial Arvoredo localizado na Alameda Paraiso, Green Park, Nova Lima - MG com área de aproximadamente 3.000m². **MATRÍCULA:** 60475 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Lima/MG. **AVALIAÇÃO:** R$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais). **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 05/07/2023:** Indisponibilidade referente ao processo 0188.99.004520-8 (Av-2). O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia 05/07/2023

2) Lote nº 01A, quadra 01 no Condomínio Residencial Arvoredo localizado na Alameda Paraiso, Green Park, Nova Lima - MG com área de aproximadamente 6.237m². **MATRÍCULA:** 60474 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Lima/MG. **AVALIAÇÃO:** R$ 700.000,00 (setecentos mil reais). **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA**

**05/07/2023:** Indisponibilidade referente ao processo 0188.99.004520-8 (Av-2). O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia 05/07/2023.

3) Lote nº 02, quadra 01 no Condomínio Residencial Arvoredo localizado na Alameda Paraiso, Green Park, Nova Lima - MG com área de aproximadamente 3.000m². **MATRÍCULA:** 60476 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Lima/MG. **AVALIAÇÃO:** R$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais). **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 05/07/2023:** Indisponibilidade referente ao processo 0188.99.004520-8 (Av-2). O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia 05/07/2023

4) Lote nº 03, quadra 01 no Condomínio Residencial Arvoredo localizado na Alameda Paraiso, Green Park, Nova Lima - MG com área de aproximadamente 3.000m². **MATRÍCULA:** 60477 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Lima/MG. **AVALIAÇÃO:** R$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais). **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 05/07/2023:** Indisponibilidade referente ao processo 0188.99.004520-8 (Av-2). O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia 05/07/2023

5) Lotes 04 e 05, quadra 01 no Condomínio Residencial Arvoredo localizado na Alameda Paraiso, Green Park, Nova Lima – MG com edificação e cada lote possui a área de aproximadamente 3.000m². **MATRÍCULAS:** 60478 e 60479 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Lima/MG. **AVALIAÇÃO:** R$ 920.000,00 (novecentos e vinte mil reais). **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 05/07/2023:** Indisponibilidade referente ao processo 0188.99.004520-8 (Av-2); Ação de usucapião referente ao processo nº 0313439-16.2005.8.13.0188. O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia 05/07/2023

**OBSERVAÇÃO:**
Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o parágrafo único do artigo 130 do CTN.

O referido imóvel está indo a leilão devido a dívida de condomínio, sendo credor o Condomínio Residencial Arvoredo

**CONDIÇÕES DO LEILÃO:** Por ordem desta M.M Juíza, o presente leilão será regido pelo Decreto Lei 21.981/32, Código Penal, CPC, Portaria Conjunta nº 772/PR/2018 e CTN nas seguintes condições:

**1º)** O Leilão será realizado pela Leiloeira Angela Saraiva Portes Souza, Matrícula 441 – JUCEMG, a quem caberá 5% de comissão. A Leiloeira fica autorizada a alternar a sequência de lotes caso julgue necessário.

**2º)** A comissão da Leiloeira (5%) será depositada na integralidade, na data do leilão ou no dia subsequente, em conta bancária da Leiloeira, que será informada na confirmação da arrematação. O comprovante deverá ser enviado para a Leiloeira no e-mail financeiro@saraivaleiloes.com.br na mesma data, até às 15 horas.

**3º)** No caso de arrematação com pagamento parcelado, o sinal será depositado na forma e data indicadas acima, e as parcelas serão mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação e corrigidas de acordo com os fatores de atualização monetária do Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

**4º)** O pagamento das parcelas, com a devida correção será efetuado em guia de depósito judicial vinculada aos autos, retiradas no site https://depox.tjmg.jus.br/portaltjmg/pages/guia/publica/ pelo próprio arrematante, que deverá comprovar o pagamento mensalmente com a juntada da guia devidamente quitada diretamente nos autos.

**5º)** No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 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, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, § 5º do CPC).

**6º)** A venda parcelada será garantida por hipoteca judicial gravada sobre o próprio imóvel até a quitação.

**7º)** 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 da Leiloeira, que reterá o valor correspondente. E, na hipótese de não pagamento da comissão, a Leiloeira poderá promover a execução do valor devido nos próprios autos ou, ainda, levar o título (Auto de Arrematação) a protesto perante o Cartório competente (CPC, art. 515, V).

**8º)** Nos termos da PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018, art. 29, "*Não comprovado o depósito do lance e o pagamento da comissão no prazo determinado no edital, o leiloeiro público comunicará o fato ao licitante com maior lance subsequente, a fim de que este possa exercer seu direito de opção. Parágrafo único. A aplicação do disposto no "caput" deste artigo não isenta o*

*licitante inadimplente do pagamento de multa, se for o caso, a ser determinado pelo juízo, e da responsabilização civil e criminal, nos termos do art. 335 do Código Penal.".*

**9º)** Poderá a Leiloeira inabilitar para participar de leilão, o licitante que não tenha cumprido com anteriores obrigações de pagamento e condições, em arrematação de leilão judicial.

**10º)** Para participar do leilão eletrônico, o interessado deverá se cadastrar e habilitar no site www.saraivaleiloes.com.br, e somente após a análise dos documentos obrigatórios e liberação do *login* poderá ofertar os lances.

**11º)** Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As alienações são feitas em caráter *"AD-CORPUS*", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Caso as benfeitorias informadas no auto de avaliação não estejam averbadas na matrícula do imóvel, caberá ao arrematante sua regularização.

**12º)** No caso de acordo ou pagamento da dívida (remição), se requerido após leilão com recebimento de lance, a Leiloeira será remunerada com o correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo Executado, na data do acordo ou remição. Na hipótese de cancelamento do leilão por motivo de pagamento da dívida ou acordo após a publicação do edital e antes do leilão, fica arbitrado os honorários de 2% sobre o valor da avaliação do bem, a ser custeado pelo Executado, a título de ressarcimento das despesas e serviços prestados que antecederam o leilão.

**13º)** Nos termos do CPC, art. 887, § 2º e PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018, art. 9º, § 2º, o presente edital será publicado no site: www.saraivaleiloes.com.br .

**14º)** A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

**15º)** A Nota de Arrematação será expedida pela Leiloeira após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

**16º)** Por ordem do Juízo e por força da lei, caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados do leilão, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC.

**17º)** Após a oferta, o licitante vencedor fica obrigado ao pagamento da arrematação e da comissão da Leiloeira, e não poderá por qualquer motivo alegar desistência. Caso tenha identificado algum vício, deverá realizar os pagamentos no prazo estabelecido neste edital, e comprovar nos autos a sua alegação. Após apreciação e decisão do juiz, os valores poderão ser restituídos. A desistência sem o cumprimento da obrigação será considerada “perturbação” ao leilão.

**18º)** Nos termos do art. 358 do Código Penal, quem impedir, perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará sujeito à pena de detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

Por ordem deste Juízo, foi expedido o presente Edital em 10/07/2023