

**EDITAL DE LEILÃO.** PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS. **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POUSO ALEGRE/MG. NÚMERO DO PROCESSO:** 0030612-75.2011.8.13.0525. **EXEQUENTE:** ESPÓLIO DE SIMÃO PEDRO TOLEDO. **EXECUTADO:** JOSE FERNANDES DA SILVA. O leilão eletrônico será realizado no site [www.saraivaleiloes.com.br](http://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 **10/06/2024 a partir das 14:00 horas**. Se não for arrematado no período do 1ª leilão, imediatamente inicia-se o período do 2ª leilão.

**2º LEILÃO:** no dia **27/06/2024 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 lance, com valor igual ou acima da avaliação, e no 2º leilão serão aceitos lances a partir de 60% da avaliação do bem.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Uma sorte de Terras situada no lugar denominado Ribeirão das Mortes ou Cantagalo, com área de aproximadamente 0,62,50 hectares, área construída de aproximadamente 950m². **MATRÍCULA:** 20.315 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre/MG.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 3.045.313,85 atualizada com índice de 1,3240495 da Tabela da CGJ/TJMG).

**FORMA DE PAGAMENTO DA ARREMATACÃO:** o leilão será aberto para pagamento somente à vista conforme determinação judicial. O pagamento deverá ser realizado 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](mailto:financeiro@saraivaleiloes.com.br) na mesma data, até às 15 horas.

**ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 24/04/2024:** Contrato de locação (R-2); Pendente a averbação das benfeitorias. O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia 24/04/2024.

**OBSERVAÇÃO:**

Contrato de locação de imóvel não residencial que concede a SBA Torres Brasil LTDA, a posse de parte do imóvel, a fim de instalar, manter, operar, ampliar, consertar e substituir seu conjunto de antenas, torres e abrigo no período de 31/08/2021 a 30/08/2026.

Cláusula 11.1. não restará interrompida com a venda do imóvel a terceiros ou qualquer forma de alienação ou oneração, ficando o terceiro adquirente também obrigado às condições da avença.

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.

**CONDIÇÕES DO LEILÃO:** Por ordem deste M.M Juiz, 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](mailto:financeiro@saraivaleiloes.com.br) na mesma data, até às 15 horas.

3º) 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. 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).

4º) 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.*”.

5º) 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.

6º) Para participar do leilão eletrônico, o interessado deverá se cadastrar e habilitar no site [www.saraivaleiloes.com.br](http://www.saraivaleiloes.com.br), e somente após a análise dos documentos obrigatórios e liberação do *login* poderá ofertar os lances.

7º) 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.

**8º)** No caso de acordo ou pagamento da dívida (remissão), 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 remissão. 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.

**9º)** 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](http://www.saraivaleiloes.com.br) .

**10º)** A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

**11º)** A Nota de Arrematação será expedida pela Leiloeira após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

**12º)** 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.

**13º)** 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.

**14º)** 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 25/04/2024.