

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO

SEÇÃO JUDICIÁRIA DE MINAS GERAIS – 25ª VARA

e-mail: 25vara.mg@trf1.jus.br – Telefones: (31) 3501.1867/1868/1863

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A Meritíssima Juíza Federal Titular da 25ª Vara da Seção Judiciária do Estado de Minas Gerais, **Dra. Cristiane Miranda Botelho,** e o Meritíssimo Juiz Federal Substituto, **Dr. Valmir Nunes Conrado,** tornam pública a realização de **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO (ON-LINE),** do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos da Execução Fiscal abaixo especificada, nos termos dos arts. 22 e 23, da LEF, c/c artigo 886 do CPC, e tendo em vista as medidas previstas na Resolução nº 236/CNJ, de 13/07/2016.

PROCESSO: 1073406-83.2021.4.01.3800 (Carta Precatória originária da Execução Fiscal n. 0000322-91.2011.4.01.3800 que tramita perante a Subseção Judiciária de Lavras/MG)

EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL

EXECUTADOS: SALGADO & DIAS COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA e GLADSTONE GANDER MOREIRA DIAS

I- DATA, HORÁRIO E LOCAL

1º LEILÃO: 13/07/2022 – a partir das 09:00 horas

2º LEILÃO: 10/08/2022 – a partir das 09:00 horas

LOCAL: PLATAFORMA ELETRÔNICA *www.saraivaleiloes.com.br* e *www.marcoantonioleiloeiro.com.br*

Leiloeiro Público: Ângela Saraiva Portes Souza – JUCEMG 441

Telefones: (31)3207-3900 E-mail: *contato@saraivasleiloes.com.br*

Os interessados em participar do leilão poderão dar lances pela internet através da plataforma eletrônica ***www.saraivaleiloes.com.br e www.marcoantonioleiloeiro.com.br*** para tanto deverão ser observadas e cumpridas as regras indicadas no referido site, não podendo, posteriormente, sob qualquer hipótese, alegar desconhecimento. Na modalidade eletrônica o interessado deve efetuar cadastro prévio no site ***www.saraivaleiloes.com.br e www.marcoantonioleiloeiro.com.br*** para anuência às regras de participação dispostas e obtenção de "login" e "senha", os quais possibilitarão a realização de lances em conformidade com as disposições neste edital. Os lances oferecidos pela internet não garantem direitos ao participante em recusa do leiloeiro por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema de conexão de internet, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências, posto que a internet e o site do leiloeiro são apenas facilitadores de oferta

II - OBJETO DA HASTA

ITEM : Fração de 1/4 (um quarto) da nua propriedade do imóvel matrícula n. 5.730, registrado junto ao Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, constituído por casa com três quartos, sala, cozinha, banheiro e pequena área de frente. Imóvel com acabamento simples, em área residencial e em regular estado de conservação, localizado na Rua Apolo VIII, n. 165, Conjunto Residencial Átila de Paiva, Belo Horizonte/MG.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais)

LANCE MÍNIMO: R$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais) - 60% do valor da avaliação

III - ÔNUS

Imóvel gravado com direito de real de usufruto vitalício em benefício de Athenágoras Dias de Oliveira e sua esposa Florita Moreira Dias. Nus-propietários: Pitágoras Jamer Moreira Dias, Felício Hederson Moreira Dias, Elmany Clemente Moreira Dias e Gladstone Gander Moreira Dias. (R-10-5730)

IV - OBSERVAÇÕES

1. Na contagem dos prazos deste edital serão computados somente os dias úteis (art. 219, do CPC).

2. O leiloeiro adotará providências para ampla divulgação da alienação (art. 887, *caput*, do CPC), inclusive na rede mundial de computadores (art. 884, I, c/c 887, § 2º, ambos do CPC), sendo providenciada pelo juízo a afixação do edital no local de costume e sua publicação, nos termos do art. 22, da Lei nº 6.830/1980, dispensada, em face da especialidade, a publicação em jornal local, prevista no art. 887, § 3º, do CPC.

3. Até o dia anterior ao leilão, o leiloeiro estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão (art. 14, § 2º, da Resolução nº 236/2016-CNJ), encaminhando ao juízo omissões porventura detectadas e, ainda, expor aos pretendentes os bens ou as amostras das mercadorias (art. 884, III, do CPC).

4. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, incumbindo aos interessados a prévia verificação de suas condições (art. 18, da Resolução nº 236/2016-CNJ). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. (art. 29, da Resolução nº 236/2016-CNJ).

5. Nem todos os interessados podem arrematar. "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." (art. 890, do CPC).

6. Devem ser observadas as preferências na arrematação. 6.1. "É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições" (art. 843, § 1º, do CPC). 6.2. No caso de concorrência entre o cônjuge e outros membros da família, dispõe o CPC: "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." (art. 892, § 2º, do CPC). 6.3. Além disso, "Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada,

tenha sido oferecido para eles." (art. 893, do CPC). 6.4. No caso de bem tombado, a União, os Estados e os Municípios terão, nessa ordem, o direito de preferência na arrematação em igualdade de oferta (art. 892, § 3º, do CPC).

7. Se o leilão incidir sobre mais de um bem do executado, "*Será suspensa a arrematação logo que o produto da alienação dos bens for suficiente para o pagamento do credor e para a satisfação das despesas da execução*." (art. 899, do CPC).

8. No caso de bem indivisível, a quota-parte a ser reservada para o coproprietário ou cônjuge, que não sejam parte na execução, *é calculada sobre o valor da avaliação*, não o da arrematação. Desse modo, "Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação." (art. 843, § 2º, do CPC).

9. Não havendo interessados no primeiro, será realizado um segundo leilão, também na modalidade ON-LINE (art. 886, V, do CPC), objetivando a alienação pelo maior lance, vedada a oferta de preço vil, considerado aquele abaixo de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, do CPC).

10. Tratando-se de imóvel de incapaz, caso não alcançado pelo menos 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, será adotado o procedimento previsto no art. 896, do CPC.

11. O pagamento deverá ser realizado *de imediato*, à vista, pelo arrematante, seja por meio eletrônico ou por depósito judicial (art. 892, *caput*, do CPC), acrescido da comissão de 5% sobre o valor da arrematação referente à comissão do leiloeiro, com guia de depósito a ser efetuado à ordem do Juiz na Caixa Econômica Federal, agência 0621, PAB/Justiça Federal.
11.1. Recebendo, o leiloeiro, o produto da alienação (art. 884, IV, do CPC), deverá providenciar tal depósito dentro de 1 (um) dia, bem como prestar contas nos 2 (dois) dias subsequentes ao depósito (art. 884, V, do CPC). O pagamento da arrematação, "recebido (...) pelo leiloeiro, (...) pode ser feito por meio de cheque (...). O apregoador poderá, no entanto, caso tenha razões plausíveis, acautelar-se no recebimento de cheques. Para tanto, pode pedir garantias e, até mesmo, se possível, solicitar do banco confirmação de saldo". O cheque deverá ser de titularidade do arrematante.

12. Sem prejuízo de aplicação do disposto no art. 903, § 6º, do CPC, havendo indício de conluio entre o arrematante e a parte executada, com o intuito de tumultuar o processo e obstar a venda do bem, deve ser efetuada a comunicação ao Ministério Público Federal, para que adote as providências necessárias à apuração dos fatos, uma vez que constituem violência ou fraude em arrematação judicial: "impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. Pena: detenção, de dois meses a um ano, ou

multa, além da pena correspondente à violência." (art. 358, do Código Penal).

13. Cabe ao arrematante, ainda, o pagamento da comissão do leiloeiro (art. 23, § 2º, da Lei nº 6.830/1980), arbitrada em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação (art. 7º, da Resolução nº 236/2016-CNJ, e art. 880, § 1º, art. 884, parágrafo único, art. 886, II, art. 901, § 1º, todos do CPC), inclusive na hipótese de acordo ou remição após realizada a alienação (art. 7º, § 3º, da Resolução nº 236/2016-CNJ), mediante depósito bancário em conta a ser aberta junto à CEF/PAB Justiça Federal (agência 0621). **13.1.** Na hipótese de adjudicação, cabe ao(s) adjudicante(s) o pagamento da comissão do leiloeiro, arbitrada em 2% (dois por cento) do valor de avaliação do imóvel. **13.2**. Na hipótese de acordo ou remição após realizada a alienação (art. 7º, § 3º, da Resolução nº 236/2016-CNJ), é devido pela executada o pagamento da comissão do leiloeiro, no valor de 5% sobre o lanço vencedor. **13.3.** Na hipótese de acordo, ou remição entre a publicação do edital e a realização da hasta pública, é devido pela executada o pagamento de 1% sobre o valor de avaliação do bem ao leiloeiro, a título de despesas com divulgação, que deverá ser pago pela executada até a véspera da hasta, sob pena de manutenção dela. **13.4.** Não será devida a comissão, que retornará ao depositante, na hipótese da anulação da arrematação ou resultado negativo das hastas (art. 7º, §§ 1º e 2º, da Resolução nº 236/2016-CNJ).**13.5.** Caso haja a desistência da arrematação fora das hipóteses legalmente previstas (§ 5º do art. 903 do NCPC), perderá o arrematante a caução referida, a favor do exequente, sem prejuízo do pagamento da comissão do leiloeiro;

14. O arrematante também é responsável pelo recolhimento das custas de arrematação, no valor de 0,5% (meio por cento) da arrematação (art. 901, § 1º, do CPC, bem como Tabela III e item 23 do Anexo II, da Portaria Presi nº 54/2016), ora acessível em http://www.trf1.jus.br/Processos/CalculoDeCustas/index.php#custas; e pelo pagamento das despesas com remoção, guarda e conservação, nos casos dos veículos que estiverem depositados no pátio do leiloeiro. O valor das despesas estará disponível no site do leiloeiro para ciência dos arrematantes. 14.1. Caso não cheguem a ocorrer ou se forem negativas as hastas e o bem constrito liberado em favor do executado, este não estará dispensado de ressarcir as despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, inclusive se, depois da remoção sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (art. 7º, §7º, da Resolução 236/2016 – CNJ), podendo o leiloeiro reter os bens em seu poder até que o pagamento devido seja efetuado (art. 708 do Código Civil e art. 40 do Decreto nº 21.981/1932). 14.2. Devidamente intimado, e se decorrido o prazo de 30 dias o executado não retirar o bem constrito do pátio do leiloeiro, mediante as condições descritas no item 14.1, será caracterizado abandono do bem e o mesmo será dado em pagamento ao leiloeiro.

15. Em se tratando de *imóvel*, os créditos de que trata o art. 130 do Código Tributário Nacional sub-rogar-se-ão sobre o respectivo preço, não ficando o adquirente responsável por quaisquer tributos devidos até a data da alienação, nem quando o preço for insuficiente para cobrir o débito tributário. A ordem de preferência no recebimento dos créditos observará os arts. 186 e 187 do Código Tributário Nacional.

16. Tendo em vista a natureza *propter rem* dos débitos referentes ao condomínio (art. 1.345, do Código Civil) e "o entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça

no sentido de que o arrematante de imóvel em condomínio é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação", os interessados ficam desde já advertidos de que deverão diligenciar previamente junto ao imóvel objeto das hastas a fim de verificar eventual ocorrência de ocupação e, ainda, de débitos condominiais, com os quais arcarão os arrematantes (art. 23, § 2º, da Lei nº 6.830/1980).

17. Em se tratando de bem *móvel*, ocorrerá a "aplicação analógica do artigo 130, parágrafo único, do CTN" e serão observadas as preferências descritas nos arts. 186 e 187, ambos dos CTN. No caso de automotores, "Todas as pendências incidentes sobre o veículo (taxa de licenciamento, multas por infração de trânsito, IPVA e seguro obrigatório) relativas ao período anterior à arrematação, serão subrogadas no preço pago (...), sendo descabida a exigência de tais valores diretamente ao adquirente, que, como já explicitado, recebe o veículo livre de quaisquer ônus ou pendências.".

18. Não sendo efetuados os depósitos, o leiloeiro comunicará os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz (art. 26, da Resolução nº 236/2016-CNJ).

19.Não se realizando o leilão, será devido por quem der causa ao seu cancelamento, o valor de 50% (cinquenta por cento) do salário mínimo vigente, a título de indenização de despesas efetuadas pelo leiloeiro; e sendo cancelado em razão de pagamento ou parcelamento da dívida, efetivado após o leilão, o executado arcará com o valor acima;

V - ADVERTÊNCIAS ESPECIAIS

1. Caso não encontrado(s), ficam desde já intimados o(s) devedor(es) quanto às condições, datas e horários de realização da(s) hasta(s), bem como da (re)avaliação do(s) bem(ns) a ser(em) leiloado(s) (art. 889, parágrafo único, do CPC).

2. Ficam intimados, ainda, se não localizados, o cônjuge do devedor (art. 842, do CPC) e ainda o: a) coproprietário de bem indivisível; b) proprietário e titular de direito quando a penhora recair sobre bens gravados com direitos ou sobre esses próprios direitos, quais sejam: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, além de penhor, hipoteca, anticrese, alienação fiduciária, penhora anteriormente averbada; c) cessionário, promitente comprador ou vendedor, quando a promessa de cessão ou de compra ou de venda são registradas; d) União, Estado e Município, no caso de alienação de bem tombado (arts. 804 e 889, II a VIII, do CPC).

3. Aos participantes da hasta pública e partes na execução fiscal é defeso alegar desconhecimento das cláusulas deste Edital para se eximirem das obrigações geradas.

Belo Horizonte, data da assinatura.

(assinado eletronicamente)

JUIZ(A) FEDERAL