

**EDITAL DE LEILÃO.** PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS. **Vara Única da Comarca de Carandaí.** Classe: [CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

**NÚMERO DO PROCESSO:** 0012898-30.2005.8.13.0132.

**EXEQUENTE:** MARIA DE LOURDES FERNANDES GONÇALVES, LEONARDO ANTONIO FERNANDES GONÇALVES e JULIANA FERNANDES GONÇALVES

**EXECUTADO:** CONSTRUTORA RODOMINAS LTDA

**O leilão será exclusivamente eletrônico,** e realizado no site [www.apaleiloes.com.br](http://www.apaleiloes.com.br). O presente Edital de Leilão e demais informações estão disponíveis no site ou pelo telefone (31) 3564-1314.

**1º LEILÃO:** início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia **10/08/2023 às 13:00 horas**. Se não for arrematado no período do 1º leilão, imediatamente inicia-se o período do 2º leilão.

**2º LEILÃO: no dia 24/08/2023 às 13:00 horas** inicia o fechamento do 2º leilão, e **caso não receba oferta, ficará disponível 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 do valor mínimo determinado pelo Juiz, e se não houver valor estipulado, o mínimo será equivalente à de 50% da avaliação do bem, nos termos do CPC, art. 891.

**DESCRIÇÃO DO BEM:**

O imóvel, objeto desta avaliação possui, aproximadamente, 370 m2 de área útil; uma sala de visita, dois ambientes (sala de jantar), bar com revestimento em fórmica e madeira tipo cana da Índia; um lavabo com piso em pedra, bancada em laca, vaso branco, parede sem revestimento; uma cópia revestida com piso em pedra granulada, janela com vista lateral; uma sala de TV com piso em tábua corrida, estante com doze portas e 16 nichos, janela com vista lateral; uma suíte, piso em tábua corrida, banheiro com piso em cerâmica, banheira, armário tipo fórmica, bancada tipo granito, pia em louça na tonalidade bege escuro, blindex e closet; uma suíte com piso em tábua corrida, janela com vista lateral, banheiro com revestimento tipo mármore branco rajado, bidê, vaso e pia na tonalidade branca, bancada tipo granito branco, blindex e closet; uma suíte, janela com vista lateral, armário com quatro portas e maleiro, piso em tábua corrida, banheiro com piso tipo mármore branco, parede com revestimento em cerâmica, bancada tipo mármore branco, armário com três gavetas e duas portas tipo fórmica, blindex; uma suíte com piso em tábua corrida, janela com vista lateral, banheiro com piso tipo porcelanato, duas pias, louça na tonalidade bege, bancada tipo granito, armário com quatro portas e quatro gavetas na tonalidade bege, banheira de hidromassagem, bidê e vaso na tonalidade bege, blindex; corredor com piso em tábua corrida, armário de duas portas e dois maleiros; uma cozinha com piso tipo granito bege rajado, armário inferior em madeira com oito portas e superior com nove portas (lado esquerdo), armário inferior em madeira com quatro portas e superior em madeira com nove portas (lado direito), bancada em aço inox, três cubas, azulejo bege decorado; área de serviço com piso tipo granito bege rajado, tanque em alumínio, um banheiro da área de serviço, com louça na tonalidade bege escuro, vaso e bidê, azulejo bege decorado, blindex; dois quartos na área de serviço com armários; duas despensas com prateleiras tipo granito branco. Garagem, em linha, com vaga para três carros e uma vaga em estacionamento coberto para visitas, conforme relato da moradora. A fachada frontal do prédio é revestida em pedra cercada por vidros com dois portões em alumínio. O hall de entrada possui piso tipo granito escuro rajado, pilares com revestimento tipo mármore branco rajado. A área interna é

cercada por vidros. A área externa do prédio, rodeada por jardim, com piso tipo cerâmica escura. A área para estacionamento de visitas possui piso em pastilha. O Edifício Josefa de Miranda Brito, possui 10 andares, um apartamento por andar, 45 anos de construção, aproximadamente, dois elevadores, portaria 24 horas, interfone, O terreno fica em uma área com as seguintes características: rua em aclive, trânsito intenso, comércio variado, repartições públicas, instituições financeiras, supermercados, linhas de transporte coletivo, restaurantes. O apartamento encontra-se em aparente bom estado de uso e conservação.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 2.900,000,00 (dois milhões e novecentos mil reais).

**FORMA DE PAGAMENTO DA ARREMATACÃO:** o leilão será aberto para pagamento à vista ou parcelado com sinal de no mínimo 25% 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 [adriana.pires@apaleiloes.com.br](mailto:adriana.pires@apaleiloes.com.br) na mesma data, até às 17 horas.

**OBSERVAÇÃO:** O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações.

**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 Adriana Pires Amancio, Matrícula 1062 – JUCEMG, a quem caberá 5% de comissão, na modalidade “eletrônico”, nos termos e condições aqui descritas.

**2º)** 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.

**3º)** 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.

**4º)** 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).

**5º)** A venda parcelada será garantida por hipoteca judicial gravada sobre o próprio imóvel até a quitação.

**6º)** No leilão para pagamento à vista ou parcelado, 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, e o comprovante deverá ser enviado via e-mail até às 17:00 horas da mesma data.

**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.apaleiloes.com.br](http://www.apaleiloes.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/15, Art. 887, § 2º e PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018, art. 9º, § 2º, o presente edital será publicado no site: [www.apaleiloes.com.br](http://www.apaleiloes.com.br).

**14º)** O Tribunal de Justiça de Minas Gerais reserva-se o direito de incluir ou excluir bens do leilão.

**15º)** Os bens que não receberem ofertas, ficarão disponíveis no site para repasse e recebimento de lances.

**16º)** A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

**17º)** A Nota de Arrematação será expedida pela leiloeira após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

**18º)** Por ordem do Juízo e por força da lei, caso o devedor não seja encontrado pelo Sr. Oficial de Justiça, fica pelo presente Edital, intimado do leilão e dos ônus que lhe serão impostos, referidos no 12º item.

**19º)** Ficam desde já intimadas as partes, os coproprietários, seus cônjuges se casados forem, Credores Hipotecários ou Fiduciários e credores com penhoras averbadas.

**20º)** 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.

**21º)** 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 03 de julho de 2023.