

EDITAL DE LEILÃO NA MODALIDADE VIRTUAL (ELETRÔNICO)

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAGUARI - MINAS GERAIS

PROCESSO Nº: 0101105-82.2017.8.13.0035

EXEQUENTE: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO TRIÂNGULO MINEIRO E SUDESTE DE GOIÁS - LTDA. (SICOOB ARACREDI) - CNPJ: 00.068.987/0001-86.

EXECUTADO: CÉZAR BATISTA DE OLIVEIRA - CPF: 526.255.676-00

Por ordem do(a) **MM(a). Juiz(a) de Direito da 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAGUARI-MG**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que do presente Edital vierem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, que será realizado **PRAÇA/LEILÃO NA MODALIDADE EXCLUSIVAMENTE ON-LINE (eletrônico)**, no sítio: **www.leiloesbrasilcassiano.com.br**, à vista ou a prazo nos termos do art.895 do código de processo civil, conforme decisão de **id: 5618488074**.

A **PRAÇA/LEILÃO** será conduzida pelo Leiloeiro Oficial **Sr. GLENER BRASIL CASSIANO**, devidamente matriculado na JUCEMG - Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o nº 470, conforme decisão de nomeação de **id: 5618488074**.

O presente edital e demais informações estarão disponíveis no endereço eletrônico: **www.leiloesbrasilcassiano.com.br**, ou pelos telefones: (34) 3229-6161 / (34) 99988-1611.

1) **DESCRIÇÃO DO BEM:**

25% (vinte e cinco por cento) de uma área remanescente de uma gleba de terras, situada no município de Araguari-MG, com área de aproximadamente de **79,45,09** (setenta e nove hectares, quarenta e cinco ares e nove centiares), **situada na FAZENDA QUILOMBO**, com limites e confrontações descritos na **Matrícula de nº 59.687 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari-MG.**

Imóvel este situado a aproximadamente a 18 Km (dezoito quilômetros) do perímetro urbano, dos quais 08 km (oito quilômetros) são de estrada de terra, cujo o itinerário é pela Rodovia LMG748, sentido Araguari/Indianópolis, no Km10 (quilometro dez), vira na primeira entrada à direita, logo após passar sobre o viaduto da linha férrea que corta a rodovia, segue sentido a região conhecida como "SALTO", até a propriedade.

Os 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel descrito na **Matrícula de nº 59.687** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari-MG, foram **Avaliados em R\$ 410.385,00** (quatrocentos e dez mil, trezentos e oitenta e cinco reais), conforme Auto de Avaliação de **id:6794758030**.

2) **ÔNUS QUE RECAEM SOBRE O IMÓVEL:**

• **AV-5-59.687** AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO - AUTOS 0035 15 021894-5 / 2º Vara Cível da Comarca de Araguari-MG / Exequente: Banco Mercantil do Brasil S/A. - Executados: César Batista de Oliveira, CPF:526.255.676-00 - Sandra Miranda Ferreira Oliveira, CPF: 848.854.086-87 / Valor da causa: **R\$ 42.322, 39** (quarenta e dois mil, trezentos e vinte e dois reais e trinta e nove centavos).

• **AV-6-59.687** AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO - AUTOS 0035 15 019979-8 / 4º Vara Cível da Comarca de Araguari-MG / Exequente: Banco Mercantil do Brasil S/A. - Executados: Arco Íris Construções e Serviços Ltda, CNPJ:02.024.003/0001-90 - César Batista de Oliveira, CPF:526.255.676-00 / Valor da causa: **R\$ 574.544,97**(quinhentos e setenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e quatro reais e noventa e sete centavos).

• **AV-7-59.687** AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO - AUTOS 0035 15 021895-2 / 4º Vara Cível da Comarca de Araguari-MG / Exequente: Banco Mercantil do Brasil S/A. - Executados: Arco Íris Construções e Serviços Ltda, CNPJ:02.024.003/0001-90 - César Batista de Oliveira, CPF:526.255.676-00 / Valor da causa: **R\$ 426.473,18**(quatrocentos e vinte seis mil, quatrocentos e setenta e três reais e dezoito centavos).

- **AV-8-59.687** AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO - AUTOS 0035 15 021333-4 / 1º Vara Cível da Comarca de Araguari-MG / Exequente: Banco Mercantil do Brasil S/A. - Executados: César Batista de Oliveira, CPF:526.255.676-00 - Sandra Miranda Ferreira Oliveira, CPF: 848.854.086-87 / Valor da causa: **R\$113.660,96(cento e treze mil seiscentos e sessenta reais e noventa e seis centavos)** .
- **AV-11-59-687** CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO - **CONCEDERAM EM CARÁTER PERPÉTUO** ao também proprietário dos restantes 50%(cinquenta por cento) do mesmo imóvel, Paulo Gonçalves dos Reis, o **direito de servidão para proceder a captação/retirada de água através de um cano equivalente a um terço (1/3)do fluxo do córrego**, essa concessão é feita a título gratuito e sem nenhuma condição(...)
- **AV-12.59.687** INDISPONIBILIDADE desta matrícula de propriedade de Cezar Batista Oliveira - AUTOS - 0012632-63.2017.8.13.0248 - Vara Única da Comarca de Estrela do Sul - Ação Civil de Improbidade, proposta pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais, contra Fernando Borges Santos e Outro(s) ... **R-13-59.687** retificação para constar que a indisponibilidade recai sobre a parte ideal de propriedade de César Batista de Oliveira, nos termos dos ofícios por ordem do MM. Juiz de Direito da Comarca de Estrela do Sul-MG.
- **R-14-59.687** ARRESTO SOBRE 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel desta matrícula pertencente a Cezar Batista de Oliveira, conforme determinado nos Autos 0218952-76.2015.8.13.0035, em trâmite na 2º Vara Cível da Comarca de Araguari-MG, tendo como Executado: César Batista de Oliveira, Exequente: Banco Mercantil do Brasil S/A, Valor da causa: **R\$426.473,18(quatrocentos e vinte e seis mil, quatrocentos e setenta e três reais e dezoito centavos)** .
- **R-15-59.687** PENHORA da parte ideal de 25% (vinte e cinco por centos), pertencentes ao Executado: César Batista de Oliveira, nos autos 0035 15 0199798 da ação de execução em tramite na 4ºVara Cível da Comarca de Araguari-MG, tendo como Exequente: Banco Mercantil do Brasil S/A, com a finalidade de garantir o débito no VALOR DE: **R\$574.544,97(quinientos e setenta e quatro mil, quinientos e quarenta e quatro reais e noventa e sete centavos)** .
- **R-16.59.687** PENHORA da parte ideal de 25% (vinte e cinco por centos), pertencentes ao Executado: César Batista de Oliveira, nos autos 0035 17 010110-5 da ação de execução em tramite na 1º Vara Cível da Comarca de Araguari-MG, tendo como Exequente: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Triângulo Mineiro e Sudoeste de Goiás Ltda - Sicoob Aracredi, com a finalidade de garantir o débito no VALOR DE:

R\$38.461,64 (trinta e oito mil, quatrocentos e sessenta e um reais e sessenta e quatro centavos).

- **R-17.59.687 PENHORA da parte ideal de 25% (vinte e cinco por centos), pertencentes ao Executado: Cézar Batista de Oliveira, nos autos 0035 15 0213334, da ação de execução em tramite na 1º Vara Cível da Comarca de Araguari-MG, tendo como Exequente: Banco Mercantil do Brasil S/A, com a finalidade de garantir o débito no VALOR DE: **R\$170.997,54 (cento e setenta mil reais, novecentos e noventa e sete reais e cinquenta centavos).****

- **R-18.59.687 PENHORA da parte ideal de 25% (vinte e cinco por centos), pertencentes ao Executado: Cézar Batista de Oliveira, nos autos 0104721-02.20168.13.0035, da ação de execução em tramite na 2º Vara Cível da Comarca de Araguari-MG, tendo como Exequente: Banco do Brasil S/A, com a finalidade de garantir o débito no VALOR DE: **R\$290.643,76 (duzentos e noventa mil, seiscentos e quarenta e três reais e setenta e seis centavos).****

Ressalva-se que todas as informações aqui descritas, encontram-se registradas nos autos em epígrafe, cabendo aos interessados e pretensos arrematantes, consultarem todo o histórico de pendências financeiras que possam recair sobre o bem descrito acima, bem como, tributos, taxas, impostos, penhoras, direitos reais e emolumentos.

3) VALOR DA AVALIAÇÃO:

a) Considerando as características e localização do bem, os 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel descrito na Matrícula de nº 59.687 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari-MG, foram Avaliados em R\$ 410.385,00 (quatrocentos e dez mil, trezentos e oitenta e cinco reais), conforme Auto de Avaliação de **id:6794758030.**

b) As medidas e confrontações das áreas do imóvel e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos do processo.

4) DATA DA REALIZAÇÃO DA PRAÇA/LEILÃO:

a) Será realizada a Praça do bem acima mencionado, dia 05 de outubro de 2022 (quarta feira), com início a partir das 14:00 horas e término a partir das 14:30 horas, na modalidade exclusivamente virtual, no sítio: www.leiloesbrasilcassiano.com.br pelo VALOR IGUAL OU MAIOR EQUIVALENTE A 100% (cem por cento) da avaliação, ou seja: R\$ 410.385,00

(quatrocentos e dez mil, trezentos e oitenta e cinco reais), à vista ou a prazo nos termos do art.895 do Código de Processo Civil.

b) Caso não haja licitantes interessados, ficará designado Leilão para o mesmo dia 05 de outubro de 2022 (quarta feira), com início a partir das 14:30 horas e término a partir das 15:00 horas, na modalidade exclusivamente virtual, no sítio: www.leiloesbrasilcassiano.com.br, pelo VALOR IGUAL OU MAIOR EQUIVALENTE A 50% (sessenta por cento) da avaliação ou seja: R\$ 205.192,00 (duzentos e cinco mil, cento e noventa e dois reais), À VISTA OU A PRAZO nos termos do art.895 do Código de Processo Civil.

A REALIZAÇÃO DO LEILÃO ESTÁ CONDICIONADA, SENÃO HOVER LICITANTES NA PRAÇA.

5) FORMA DE PAGAMENTO:

a) A Praça/Leilão será aberta somente para PAGAMENTO À VISTA, a ser realizado em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo Leiloeiro, ou PARCELADO na forma do art. 895 do Código de Processo Civil.

b) Em atenção aos §7º e §8º art.895 do Código de Processo Civil, **PROPOSTA DE PAGAMENTO DO LANCE À VISTA SEMPRE PREVALECERÁ SOBRE AS PROPOSTAS DE PAGAMENTO PARCELADO**, havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor, em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

6) PARCELAMENTO:

a) Para pagamento parcelado do(s) bem(ns) ofertado(s) na **PRAÇA/LEILÃO** os interessados deverão encaminhar a proposta por escrito ao Leiloeiro Oficial **GLENER BRASIL CASSIANO**, através do e-mail: glenerleiloeiro@gmail.com, antes do início da **PRAÇA/LEILÃO**.

b) Em todas hipóteses as propostas de pagamento parcelado, conterão, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, e mais 5% (cinco por cento) de comissão do Leiloeiro Oficial à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses corrigidas mensalmente.

c) Para pagamento parcelado, o arrematante deverá efetuar o pagamento mediante guia judicial no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, da data do leilão, do valor mínimo correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) da arrematação, quitando o valor remanescente em no máximo

30(trinta parcelas) mensais sucessivas a partir da arrematação conforme o **art. 895, §1º do Código de Processo Civil, sendo que a Comissão do Leiloeiro no percentual de 5% (cinco por cento), será pago à vista.**

d) A arrematação mediante parcelamento do bem imóvel, será garantida por hipoteca gravada no próprio bem arrematado.

e) A atualização dos valores das parcelas, deverão seguir a Tabela de Atualização Monetária, a ser definidos por este Juízo.

f) Em caso de inadimplemento, o REQUERENTE, poderá optar pela RESOLUÇÃO DA ARREMATAÇÃO, ou ainda a EXECUÇÃO DO ARREMATANTE.

g) Em caso de inadimplemento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela em mora, com as parcelas que vencerão em conformidade com o artigo 895, §4º do Código de Processo Civil.

h) 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 de eventuais perdas e danos, perderá o sinal de negócio já pago.

i) 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 do Código de Processo Civil, 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.

7) CONDIÇÕES DO LEILÃO:

a) O leilão será regido pelo Decreto Lei 21.981/32, Código Penal, CTN, CPC e Código Civil nas seguintes condições:

b) O DOUTO JUÍZO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAGUARI-MG, reserva-se ao direito de incluir ou excluir bens do leilão.

c) A Praça/Leilão será conduzida pelo Leiloeiro Oficial Sr. **GLENER BRASIL CASSIANO, devidamente matriculado na JUCEMG - Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob o nº 470, na data e horários mencionados acima.**

d) O presente edital será publicado no endereço eletrônico **www.leiloesbrasilcassiano.com.br**, nos termos do **Artigo 887 §2º do CPC**.

e) Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos à taxa pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, seja em hasta pública ou em alienação particular, estejam ou não inscritos na dívida ativa nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

f) Os **débitos condominiais sub-rogam-se ao comprador** nos termos do **art.1.345 do Código Civil de 2002**, uma vez que o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multa e juros moratórios.

8) **INTERESSADOS**

a) Para participar da **PRAÇA/LEILÃO**, os interessados, pessoas físicas ou jurídicas, deverão realizar previamente o cadastro e se habilitar no sítio eletrônico do leiloeiro: **www.leiloesbrasilcassiano.com.br**, e somente após a análise dos documentos obrigatórios e liberação do login e senha de acesso, poderá ofertar o lance.

b) Compete aos interessados 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 uma vez que as alienações são feitas em caráter ad corpus, ou seja, no estado em que se encontra.

9) **COMISSÃO DO LEILOEIRO:**

a) Pelos serviços prestados, caberá ao Leiloeiro Oficial nomeado a comissão no percentual de **5% (cinco por cento)**, sobre o valor da arrematação, **que deverá ser quitada pelo Arrematante**.

b) No **caso de acordo, ou pagamento da dívida (remição) requeridos após a Praça/Leilão, o Leiloeiro será remunerado com o correspondente percentual de 5% (cinco por cento) sobre o VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM**, a ser pago pelo Executado no dia da remição, e no caso de adjudicação, a remuneração do leiloeiro será paga pelo adjudicante e será depositada antes da assinatura da respectiva carta.

c) A Comissão do Leiloeiro deverá ser depositada na sua integralidade, em conta bancária que será informada ao arrematante, remitente ou adjudicante por meio do e-mail indicado no cadastro, impreterivelmente até o dia subsequente à realização do Leilão ou adjudicação/remição, e o comprovante deverá ser enviado ao leiloeiro no e-mail: **glenerleiloeiro@gmail.com**, na mesma data, **até às 18h00 min.**

d) Na hipótese de **NÃO PAGAMENTO DA COMISSÃO**, o Leiloeiro poderá promover a execução do valor devido nos próprios autos ou em ação autônoma, ainda, levar o título (auto de arrematação) a protesto perante a serventia extrajudicial competente.

10) PAGAMENTOS:

a) O pagamento da arrematação será feito mediante **DEPÓSITO JUDICIAL** cuja as guias de pagamento serão encaminhadas ao e-mail do Arrematante.

b) O **VALOR DA ARREMATAÇÃO**, incluído o valor da **COMISSÃO DO LEILOEIRO**, deverão ser integralmente **PAGOS IMPRETERIVELMENTE NAS 24 HORAS ÚTEIS SUBSEQUENTES À PRAÇA/LEILÃO**, sob pena da aplicação das sanções previstas em lei e neste edital, e posteriormente os comprovantes deverão ser enviados ao e-mail do leiloeiro: **glenerleiloeiro@gmail.com**, ou qualquer outro meio hábil e inequívoco, para que o leiloeiro possa fazer a juntada dos comprovantes aos autos na mesma data, até às 18h00.

c) Após a arrematação mediante lance, o **AUTO DE ARREMATAÇÃO** será assinado pelo(a) **Exmo(a). Juiz(a)** apenas após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação ou da entrada/sinal, ser for o caso de parcelamento previsto no presente edital e da Comissão do Leiloeiro, ficando dispensada, nesta hipótese, a assinatura do arrematante no referido **AUTO**.

11) PENALIDADES:

Em caso de desistência ou inadimplência, por qualquer motivo, exceto os previstos em lei, o arrematante **não terá direito à devolução da comissão do Leiloeiro**, que reterá o valor correspondente, sendo ainda impostas as penalidades previstas na legislação e/ou no presente edital, além das previstas no **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.

12) APÓS A ARREMATAÇÃO:

- a) Quem pretender arrematar o referido bem, fica ciente que a espécie se aplica os preceitos do Código de Processo Civil.
- b) Cabendo ao Arrematante, arcar com todos os tributos incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive ITBI, IRPJ, taxas de transferência, despesas cartorárias dentre outros.

13) DIREITO DE PREFERÊNCIA:

Nas hipóteses em que houver previsão legal do **EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**, este **deverá ser exercido durante a Praça/ Leilão, em igualdade de condições com eventuais outros interessados**, cabendo ao titular do direito participar da Praça/Leilão e exercer seu direito de preferência com base no maior lance e nas mesmas condições de pagamento recebido pelo leiloeiro durante o leilão.

14) VENDA CONSIGNADA

- a) Caso o bem ofertado não receba lances durante o Leilão, o mesmo ficará disponível para o recebimento de propostas até o fim do expediente do leiloeiro, desde que respeitadas todas as condições do Edital de Leilão já realizado.
- b) Eventualmente, ainda caso o bem não receba propostas até o fim do expediente do Leiloeiro na data designada para o leilão, o Leiloeiro Oficial em atendimento aos princípios da economia e celeridade processual, poderá ofertar o referido bem em seu sítio **www.leiloesbrasilcassiano.com.br**, de forma condicionada pelo período mínimo de 30(trinta) dias após a realização do leilão, podendo ser prorrogado por igual período mais 2 (duas) vezes, onde receberá propostas condicionais para que sejam levadas à apreciação do Magistrado, **o que ensejará o direito ao recebimento da comissão no valor de 5% (cinco por cento).**

15) INTIMAÇÃO DAS PARTES:

- a) Caso os executados não possuam procuradores habilitados no feito, deverão ser intimados do Leilão e dos ônus que lhe serão impostos por Oficial de Justiça.
- b) Desde já ficam intimadas as partes, os interessados, e principalmente os Requeridos, credores hipotecários ou credores fiduciários, assim também como os cônjuges.

c) Consideram-se intimadas as partes interessadas, caso frustrada as intimações pessoais.

16) REPONSABILIDADE DO LEILOEIRO:

O Leiloeiro Público Oficial, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do artigo 663 do Código Civil Brasileiro.

RESSALVANDO QUE A ARREMATAÇÃO SÓ SERÁ CONCLUÍDA APÓS A HOMOLOGAÇÃO PELO JUÍZO.

Este Edital está em conformidade com a resolução n° 236 de 13 de julho de 2017 do CNJ.

Araguari-MG 09 de setembro de 2022.

ANA MARIA MARCO ANTÔNIO
Juíza de Direito