



Número: **0003904-83.2016.8.13.0372**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **2º Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Lagoa da Prata**

Última distribuição : **18/12/2020**

Valor da causa: **R\$ 2.400,11**

Processo referência: **00039048320168130372**

Assuntos: **Nota Promissória**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
AMORIM E SANTOS COMERCIO LTDA - ME (EXEQUENTE)	
	NADIA HANDAN LEITE (ADVOGADO)
FERNANDA MOTA SANTOS (EXECUTADO(A))	

Outros participantes
GLENER BRASIL CASSIANO (LEILOEIRO(A))

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10169436815	19/02/2024 15:48	Autos - 0003904-83.2016.8.13.0372 - Edital de Leilão	Edital

**2ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DA
COMARCA DE LAGOA DA PRATA-MG.**

EDITAL DE LEILÃO NA MODALIDADE ON-LINE (ELETRÔNICO)

PROCESSO Nº: 0003904-83.2016.8.13.0372

EXEQUENTE: AMORIM E SANTOS COMERCIO LTDA - ME
CNPJ: 01.452.163/0001-78

EXECUTADO: FERNANDA MOTA SANTOS
CPF: 100.547.716-76

Por ordem do(a) **MM(a). Juiz(a) de Direito da 2ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE LAGOA DA PRATA-MG**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que do presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa que:

Será realizado **LEILÃO NA MODALIDADE EXCLUSIVAMENTE ON-LINE (eletrônico)**, conduzido pelo Leiloeiro Oficial **Sr. GLENER BRASIL CASSIANO**, devidamente matriculado na JUCEMG - Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o nº 470, e será realizado na modalidade exclusivamente virtual, no sítio: **www.leiloesbrasilcassiano.com.br** conforme decisão de nomeação de **id:9809457154**.

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:

a) Um lote de terreno urbano de número 05(cinco), da quadra 10(dez), com área de 210m² (duzentos e dez metros quadrados), situado na Rua: "C", atual Rua: "Dona Zezé", nº 50, Conjunto Habitacional Clara Luciano. No lote existe edificada uma casa de residência feita de tijolos, coberta de telhas colonial, com piso de cimento batido, com 2(dois) quartos, sala, cozinha e banheiro. Possui uma pequena varanda frontal de telha e amianto.

Devidamente registrada sob a matrícula: 26205, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa da Prata - MG,

ÔNUS QUE RECAEM SOBRE O IMÓVEL:

R-5.26205 - 01/07/2010 - PROTOCOLO: 58885 - 01/07/2010

Nos termos do Contrato de Financiamento de Compra e Venda de Bem Imóvel e Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, nos termos da Lei nº 9.514 de novembro de 1997 e nos termos do Decreto nº 44.837 de 18 de junho de 2008, de nº 004-900-2321-0148-1, datado de 26 de junho de 2009, devidamente assinado e formalizado, ficou constando



o seguinte: DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S): FERNANDA MOTA SANTOS, brasileira, capaz, vendedora autônoma, RG:16.601.811, órgão expedidor: SSP/MG, CPF:100.547.716-76, solteira, residente na Rua Sinfrônio Mendes, 834, bairro Marília, CEP:35.590-000, Lagoa da Prata/MG. CREDORA FIDUCIARIA: COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS-COHAB-MG, sociedade anônima de economia mista estadual, criados termos da Lei Estadual nº 3.403 de 02-07-65, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.161. 837/0001-15, sediada na Rua Bernardo Guimarães, 2.640, Belo Horizonte/MG. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) alienam à COHAB-MG, em caráter fiduciário, o imóvel constante de presente matrícula e averbação. PARÁGRAFO PRIMEIRO: A garantia fiduciária, ora contratada, abrange o imóvel constante da presente matrícula e averbação, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, permanecendo íntegra até que o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) cumpra(m) integralmente todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio. PARÁGRAFO SEGUNDO: Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária ora celebrado, está constituída a propriedade fiduciária em nome da COHAB-MG efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) possuidores diretos e a COHAB-MG possuidor indireto do imóvel constante da presente matrícula e averbação. PARÁGRAFO TERCEIRO: A propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel alienado permanecem em nome da COHAB-MG até que o(s) DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) complete o pagamento da dívida e os seus encargos. A posse direta do imóvel financiado permanece em nome do DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) desde que estejam em dia com as suas obrigações, estando o DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S) sujeito a perder esta posse caso se torne inadimplente, de acordo com o artigo 27 da Lei nº 9.514/97. ELEMENTOS VARIÁVEIS DAS OPERAÇÕES - Valor do Financiamento e Condições de seu Resgate: VALOR DA DÍVIDA: R\$ 15.402,40 (quinze mil, quatrocentos e dois reais e quarenta centavos) VALOR DA GARANTIA: R\$ 19.749,95 (dezenove mil, setecentos e quarenta e nove reais e noventa e cinco centavos)/ Plano de Reajuste e Sistema de Amortização: Plano de Reajuste: Conforme Cláusula 5ª a 10ª/ Sistema de Amortização escolhido: Tabela Price/ ÉPOCA DE REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com as cláusulas 5ª e 6ª das Condições Gerais/ APOLICE DE SEGUROS ADOTADAS: De acordo com o SFI/ VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: No dia da assinatura deste contrato e no mês seguinte ao do recebimento do imóvel/ PRAZO DE RESGATE DA DÍVIDA (em meses): 240 meses/ TAXA ANUAL DE JUROS (%): Nominal: 5,0000-Efetiva: 5,11619/ PERCENTUAL DE COMPRIMENTO DA RENDA FAMILIAR (Relação Prestação/ Renda): 25,00% ENCARGO INICIAL: Prestação: R\$ 101,64/ Seguros: R\$- 14,63/ Taxa de Administração de Crédito: R\$ 0,00/ TOTAL: R\$116,27. IMPONTUALIDADE NO PAGAMENTO: Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento de qualquer encargo deste contrato, o valor a ser pago corresponderá ao valor do encargo, na data do vencimento, atualizado *pro rata die*, mediante aplicação dos índices de atualização das contas do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, acrescido dos juros remuneratórios equivalentes à taxa efetiva

prevista no subitem 4.8 do Quadro-Resumo. A esse valor incidirão juros moratórios de 0,033 (zero virgula zero trinta e três por cento) por dia de atraso e sobre o total apurado incidirá multa prevista na cláusula Décima Oitava. parágrafo único. PARÁGRAFO ÚNICO: O recebimento de qualquer pagamento fora dos prazos estabelecidos neste contrato, bem como o não exercício imediato de qualquer direito da COHAB-MG, será considerado mera tolerância e não alteração contratual. Obrigam-se as partes por todas as demais cláusulas e condições constantes do Contrato ora registrado e que ficam fazendo parte integrante e complementar desde o registro, para todos os fins de direito. Dou fé. Lagoa da Prata, 01 de julho de 2010.

Nos termos do Auto de Penhora e Avaliação de **id:9856161772 - Pág.3 e matrícula de id: 10126924997.**

a) 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.

2. VALOR DA AVALIAÇÃO:

a) Em 28 de junho de 2023, os **100% (cem por cento) do imóvel registrado sob a matrícula:26205 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa da Prata - MG**, foi avaliado em **R\$90.000,00 (noventa mil reais)**. Nos termos da Avaliação **id:9856161772 - Pág.3.**

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.

3. DATA DA REALIZAÇÃO DA PRAÇA/LEILÃO:

a) Será realizada a Praça do bem acima mencionado, dia **22 de abril de 2024 (segunda-feira)**, com **início á 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\$90.000,00 (noventa mil reais)**, à vista ou parcelado nos termos do art.895 do CPC.

A REALIZAÇÃO DO LEILÃO ESTÁ CONDICIONADA, SE NÃO HOUVER LICITANTES NA PRAÇA.

b) Caso não haja licitantes interessados, ficará designado Leilão para o mesmo dia **22 de abril de 2024 (segunda-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% (cinquenta por cento) da avaliação, ou seja:**



R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), à vista ou parcelado nos termos do art.895 do CPC.

4. FORMA DE PAGAMENTO:

a) O Leilão será aberto 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.

5. PARCELAMENTO:

a) Para pagamento parcelado do bem ofertado na **PRAÇA**, 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**, por Valor a partir de **100% (cem por cento) da Avaliação**,

b) Para pagamento parcelado do bem ofertado no **Leilão**, do mesmo modo os interessados deverão encaminhar a proposta por escrito ao Leiloeiro Oficial **GLENER BRASIL CASSIANO**, através do e-mail: **glenerleiloeiro@gmail.com**, antes do início do **Leilão**, por Valor a partir de **50% (cinquenta por cento) da Avaliação**.

c) 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**.

d) 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**.

e) **A ARREMATAÇÃO MEDIANTE PARCELAMENTO DO BEM IMÓVEL, SERÁ GARANTIDA POR HIPOTECA GRAVADA NO PRÓPRIO BEM ARREMATADO.**

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



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

h) 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**.

i) Caso seja pleiteada a **RESOLUÇÃO DA ARREMATACÃO**, 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**.

j) 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.

6. 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 2ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE LAGOA DA PRATA-MG**, reserva-se ao direito de incluir ou excluir bens do leilão.

c) O Leilão será conduzido 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**.

7. INTERESSADOS

a) Para participar do leilão eletrônico, 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.

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

c) No caso de quitação antecipada da execução, adjudicação, remição ou acordo, 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

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 (certidão de arrematação) a protesto perante a serventia extrajudicial competente.

9. PAGAMENTOS:

a) O pagamento da arrematação será feito mediante **DEPÓSITO JUDICIAL** cuja guia de pagamento será encaminhada 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 ao 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.



10. PENALIDADES:

a) Em caso de desistência ou inadimplência, por qualquer motivo, exceto os previstos em lei (§ 5º do art. 903 do CPC), o arrematante, perderá a caução, a favor do exequente, **também não terá direito à devolução da comissão do Leiloeiro**, que reterá o valor correspondente referidos na alínea "c" do item 6 (PARCELAMENTO), sendo ainda impostas as penalidades previstas na legislação e/ou no presente edital, além das previstas **no art. 358 do Código Penal**.

b) Caberá ao arrematante provar, independentemente de intimação, nos dez (10) dias seguintes à lavratura do auto de arrematação, a existência de ônus real ou de gravame não mencionado no edital, hipótese em que poderá desistir da arrematação efetuada, sem a imposição de ônus (artigo 903, § 5º, inciso I, do CPC).

11. APÓS A ARREMATAÇÃO:

a) Quem pretender arrematar/adjudicar/remir o referido bem, fica ciente que a espécie se aplica os preceitos do Código de Processo Civil.

b) Caberá ao arrematante/adjudicante/remitente, arcar com as custas processuais, além de todos os tributos incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive ITBI, IRPJ, taxas de transferência, despesas cartorárias dentre outros.

12. DIREITO DE PREFERÊNCIA:

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

13. VENDA CONSIGNADA

a) Caso o bem ofertado não receba lances durante o Leilão, o mesmo ficará disponíveis 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)**.



14. INTIMAÇÃO DAS PARTES:

a) Caso os devedores 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.

15. RESPONSABILIDADE 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 nº 236 de 13 de julho de 2017 do CNJ.

Lagoa da Prata - MG, 19 de fevereiro de 2024.

JUIZ(A) 2ª VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE LAGOA DA PRATA-MG.

