



Número: **0101105-82.2017.8.13.0035**

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

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Araguari**

Última distribuição : **21/10/2020**

Valor da causa: **R\$ 38.461,64**

Processo referência: **01011058220178130035**

Assuntos: **Contratos Bancários**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
COOPERATIVA DE CREDITO SICOOB ARACREDI LTDA. - SICOOB ARACREDI (EXEQUENTE)	
	UBALDO RODRIGUES DO NASCIMENTO (ADVOGADO) ODARCIMAR SILVESTRE RODRIGUES (ADVOGADO) DANILO ARAUJO (ADVOGADO)
CEZAR BATISTA DE OLIVEIRA (EXECUTADO(A))	

Outros participantes	
PAULO GONCALVES DOS REIS (TERCEIRO INTERESSADO)	
RAFAEL ADRIANO TEIXEIRA (TERCEIRO INTERESSADO)	
GLENER BRASIL CASSIANO (LEILOEIRO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
9829019687	06/06/2023 17:00	Edital de Leilão - Autos 0101105-82.20178.13.0035	Edital

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: César 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: César 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 08 de agosto de 2023 (terça-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 08 de agosto de 2023 (terça-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.

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) 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 ARREMATACÃO 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 06 de junho de 2023.

ANA MARIA MARCO ANTÔNIO
Juíza de Direito

