

## EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF

### 4ª Vara Cível da Comarca de Montes Claros/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado e proprietário do bem **Cláudio Rodrigues Queiroz - CPF nº 546.002.356-49**, seu cônjuge, executada e coproprietária do bem **Bárbara Mendes Souza - CPF nº 007.932.126-77**, e demais interessados, dos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, requerido por **Antônio José Neves Cerqueira e outro**, **Processo nº 3003203-29.2009.8.13.0433**.

O Dr. João Adilson Nunes Oliveira, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Montes Claros/MG, na forma da lei, **FAZ SABER** que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, através do portal eletrônico ([www.custodiroleiloes.com.br](http://www.custodiroleiloes.com.br)) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação o bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

**No 1º Leilão com início da publicação do edital e término no dia 24 DE ABRIL DE 2025, às 10:00 horas**, entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 24 DE ABRIL DE 2025, às 10:01 horas e término no dia 24 DE ABRIL DE 2025, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance **não inferior ao apurado na avaliação**, conforme Decisão de ID 10154276460 - Pág. 1/2, de 23 de janeiro de 2024.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Um apartamento residencial, nº 604, Bloco A, situado no Condomínio Edifício Paul Cezanne, localizado na Rua Engenheiro João Antônio Pimenta, nº 190, Bairro Cidade Santa Maria, em Montes Claros/MG. O bem possui 87,78m² de área privativa, constituído de uma sala grande, cozinha com armários, pia, bancada de granito, um quarto, uma suíte, banheiro social, área de serviço com tanque e lavabo; sendo todo revestido com pisos em porcelanato, teto com rebaixamento de gesso, portas de madeira desgastadas, janela grande na sala com blindex, três janelas de alumínio com balsa nos quartos e na área de serviço, banheiros com box e pintura regular. Ademais, possui uma vaga de garagem vinculada de 11,25m². Cadastro Municipal: 1.14.5.290.35.1. Registro anterior: nº 2.497, deste Ofício. O bem imóvel está matriculado sob o nº 26.115, Livro nº 2, Registro Geral, do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Montes Claros/MG.

**AVALIAÇÃO:** O valor da avaliação do bem imóvel a ser leilado é de **R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**, conforme Auto de Penhora e Avaliação de ID 9642639772 - Pág. 5, de 25 de outubro de 2022.

**ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL:** Sobre o bem imóvel a ser leilado não consta nenhum ônus.

**Débitos de Impostos e Taxas Municipais:** Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel a ser leilado sub-rogam-se no preço, nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

**VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO:** O valor da dívida no processo de execução é de **R\$ 85.279,18 (oitenta e cinco mil e duzentos e setenta e nove reais e dezoito centavos)**, conforme Relação de Débito de ID 8790758171 - Pág. 1, atualizada até março de 2022.

**Estado do imóvel:** O bem imóvel pode encontrar-se ocupado e sua desocupação se dará por conta em risco do arrematante.

**Visitação:** Os interessados em visitar o bem, deverão primeiramente efetuar o seu cadastro junto ao site do Leiloeiro de Leilões Eletrônicos, [www.custodioleiloes.com.br](http://www.custodioleiloes.com.br) e posteriormente solicitar o agendamento da visita, utilizando-se para tais os meios de contato oferecidos pelo site do Leiloeiro, ficando certo que serão reservados para as visitas 02 (dois) dias que antecedem o 1º. Leilão, cuja data está informada acima.

#### **CONDIÇÕES DE VENDA:**

- 1)** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão (Artigo 12 da Resolução nº 236 do CNJ);
- 2)** O primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supra indicados;
- 3)** Não havendo lance superior ao valor da avaliação no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital;
- 4)** Em segundo pregão não serão admitidos lances inferiores a 100% do valor da avaliação;
- 5)** Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (Artigo 21 da Resolução nº 236 do CNJ);
- 6)** Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro e serão imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido o envio de lances por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (Artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ);
- 7)** Serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;
- 8)** A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, e ser-lhe-á paga diretamente;

**9)** Com a aceitação do lance, o sistema do leiloeiro emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo do Processo;

**10)** O arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os depósitos dos valores da arrematação e da comissão (Artigo 24 da Resolução nº 236 do CNJ), salvo se tiver optado pelo pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC;

**11)** O auto de arrematação será assinado por este Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, salvo se tiver optado pelo pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC;(art. 903, caput, do CPC c/c Artigo 25 da Resolução nº 236 do CNJ)

**12)** Não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC e Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ;

**13)** O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro público oficial;

**14)** Eventuais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (CTN, art. 130, parágrafo único);

**15)** O arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, poderá ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal), e, também por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do leiloeiro, sem prejuízo de ser considerado ato atentatório a dignidade da justiça, nos termos do art. 903 §6º (art. 23 da LEF).

**16)** O imóvel será vendido em caráter “ad corpus” – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do imóvel e a realidade existente;

**17)** O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao imóvel, no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do imóvel;

**18)** Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do imóvel arrematado e à comissão do Leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas;

**19)** Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma prevista no parágrafo 4º do art. 903 do CPC. A arrematação poderá, no

entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, *caput*, e §1º do Código de Processo Civil;

**20)** Havendo interposição de embargos do executado ou a ação autônoma, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do imóvel até a decisão final do recurso;

**21)** Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do imóvel arrematado para o seu nome. Para transferir o imóvel arrematado, o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “carta de arrematação”.

**LEILOEIRO:** O leilão será realizado e acompanhado pelo leiloeiro, Sr. Marcos Rodrigo Custodio Soares, JUCEMG N° 1122.

**PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO:** O valor do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Sistema do Tribunal de Justiça de Minas Gerais - DEPOX (emitida através do site <http://depox.tjmg.jus.br/depox/pages/guia/publica>), no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do gestor através do pagamento de boleto na rede bancária, ou através de transferência eletrônica, por meio de DOC ou TED, no mesmo prazo acima referido, na conta corrente do Gestor de Leilão Eletrônico: Custódio Leilões Ltda – CNPJ 40.177.372/0001-02, Banco 077 – Banco Inter, Agência 0001, C/C 11777970-9.

#### **OBSERVAÇÕES:**

**1)** Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento).

**2)** Decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**3)** Desfeita a arrematação pelo Juízo, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao arrematante os valores pagos relativos ao preço da arrematação e à comissão da Custódio Leilões, deduzidas as despesas incorridas.

**4) Interessados na aquisição por valor inferior ao da avaliação, as propostas deverão ser apresentadas nos autos para posterior decisão deste Juízo, dando-se ciência às partes para manifestação no prazo comum de 05 (cinco) dias, conforme Decisão de ID 10154276460 - Pág. 1/2, de 23 de janeiro de 2024.**

**5)** Destaco que a alienação deverá ser efetivada pelo prazo de até 03 (três) meses, por preço não inferior ao apurado na avaliação, mediante depósito de pelo menos 25% do valor à vista, podendo a quantia restante ser parcelada em até 05 (cinco) vezes.

**ADJUDICAÇÃO:** A partir da publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, se o exequente adjudicar o bem imóvel penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) devido ao Leiloeiro.

**REMIÇÃO DA EXECUÇÃO:** Se a executada, após a publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a executada pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento).

**DO ACORDO:** A partir da publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, caso seja celebrado acordo judicial entre as partes com suspensão do leilão, fica a executada obrigada a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento), logo na primeira prestação da avença. Caso o acordo seja extrajudicial ou desistência da execução, este percentual será devido pelo credor exequente.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Montes Claros/MG, sito a Rua Raimundo Penalva, nº 70, Vila Guilhermina, CEP: 39401-010, em de Montes Claros/MG, E-mail: [mcl4civ@tjmg.jus.br](mailto:mcl4civ@tjmg.jus.br), ou pelo telefone (35) 032-3239-2503 ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, nº 612, Residencial Paraíso, CEP: 14403-143 em Franca/SP e e-mail: [sac@custodioleiloes.com.br](mailto:sac@custodioleiloes.com.br), e no site [www.custodioleiloes.com.br](http://www.custodioleiloes.com.br).

Ficam o executado e proprietário do bem, seu cônjuge, executada e coproprietária do bem, e demais interessados **INTIMADOS PELO PRÓPRIO EDITAL DE LEILÃO** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal e não tiver advogado constituído, conforme § único do artigo 889 do Código de Processo Civil.

Montes Claros/MG, 21 de janeiro de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, Analista Judiciário, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Chefe de Cartório (o), subscrevi.

**MARCOS RODRIGO CUSTODIO SOARES**  
**Leiloeiro Público Oficial**  
**JUCEMG Nº 1122**