14/11/2025

Número: **5000146-52.2018.8.13.0271**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **2ª Vara Cível da Comarca de Frutal**
Última distribuição : **25/01/2018**
Valor da causa: **R$ 157.102,72**
Assuntos: **Cédula de Crédito à Exportação**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
OSMAR JOSE DE SANTANA (EXEQUENTE)	
	GERALDO RODRIGUES FERREIRA (ADVOGADO) FABRIZIO RODRIGUES FERREIRA (ADVOGADO)
HASSEN FAHD HAZIME (EXECUTADO(A))	
	GUILHERME ALFEU DE SOUSA (ADVOGADO) LENNON CARLOS DE CARVALHO PAIVA (ADVOGADO) FRANCISCO XAVIER DOMINGOS DE SOUZA (ADVOGADO)

Outros participantes	
MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A))	
COOPERATIVA DE CREDITO DE LIVRE ADMISSAO DA REGIAO DE FRUTAL LTDA. - SICOOB FRUTAL (TERCEIRO INTERESSADO)	
	RONNY HOSSE GATTO (ADVOGADO) CARLOS EDUARDO MARTINUSSI (ADVOGADO)
FAHD ALI HAZIME (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LENNON CARLOS DE CARVALHO PAIVA (ADVOGADO) GUILHERME ALFEU DE SOUSA (ADVOGADO) FRANCISCO XAVIER DOMINGOS DE SOUZA (ADVOGADO)
CHAMISSI GIDRAO HAZIME (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LENNON CARLOS DE CARVALHO PAIVA (ADVOGADO) GUILHERME ALFEU DE SOUSA (ADVOGADO) FRANCISCO XAVIER DOMINGOS DE SOUZA (ADVOGADO)
Ministério Público - MPMG (FISCAL DA LEI)	
LILIAN ALVES SANTANA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FABRIZIO RODRIGUES FERREIRA (ADVOGADO)
MARCIO ESPEDITO SANTANA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FABRIZIO RODRIGUES FERREIRA (ADVOGADO)
CLAUDIA SANTANA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FABRIZIO RODRIGUES FERREIRA (ADVOGADO)
LUCIANE SANTANA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FABRIZIO RODRIGUES FERREIRA (ADVOGADO)

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10577800142	10/11/2025 14:28	Outros Documentos	Outros Documentos

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Frutal / 2ª Vara Cível da Comarca de Frutal

Praça Sete de Setembro, 50, Centro, Frutal - MG - CEP: 38200-075

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

PROCESSO Nº: 5000146-52.2018.8.13.0271

CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)

OSMAR JOSE DE SANTANA CPF: 070.314.166-04

HASSEN FAHD HAZIME CPF: 555.932.326-87

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado e proprietário do bem **Hassen Fahd Hazime – CPF nº 555.932.326-87**, seu cônjuge e coproprietária do bem **Najla Walid Yagui Hazime – CPF nº 046.450.936-06**, o terceiros interessados e coproprietário do bem **Fahd Ali Hazime – CPF nº 037.182.476-15**, seu cônjuge, terceira interessada e coproprietária do bem **Chamissi Gridão Hazime – CPF nº 024.305.246-43**, a terceira interessada e fiel depositária do bem **Lilian Alves Santana – CPF nº 464.036.396-68** , a credora hipotecária e terceira interessada **Cooperativa de Crédito de Livre Admissão da Região de Frutal LTDA – Sicoob Frutal – CNPJ nº 71.419.600/0001-37**, por meio de seu representante legal, os terceiros interessados **Ministério Público – MPMG,** por meio de seu promotor, **Márcio Espedito Santana – CPF nº 464.045.466-04, Claudia Santana – CPF nº 482.266.026-53, Luciane Santana – CPF nº 710.940.166-91**, e demais interessados, expedido nos autos de **Execução de Título Extrajudicial,** requerido pelo **Espólio de Osmar José de Santana**, **Processo nº 5000146-52.2018.8.13.0271.**

O Dr. Irany Laraia Neto, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Frutal/MG, na forma da lei, ***FAZ SABER*** que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, através do portal eletrônico (www.mouzarbastonleiloes.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 1° Leilão com início da publicação do edital e término no dia 02 DE FEVEREIRO DE 2026, às 10:00 horas, entregar-se-á o bem a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, com o lance mínimo de **60% do valor da avaliação**, ficando desde já designado para o **2° Leilão com início no dia 02 DE FEVEREIRO DE 2026, às 10:01 horas e término no dia 02 DE FEVEREIRO DE 2026, 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 inferior a **50% do valor de avaliação atualizada**, conforme Decisão de ID 10515016250 – Pág. 1/10, de 12 de agosto de 2025.

OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação será atualizado pela tabela da Egrégia Corregedoria do Tribunal do Estado de Minas Gerais, conforme Decisão de ID 10515016250 – Pág. 1/10, de 12 de agosto de 2025.

DESCRIÇÃO DO BEM: Parte ideal de 25% de um prédio comercial, com área total de 1.415,35m², localizado na Praça Matriz, nº 60, centro, na cidade de Frutal-MG. O imóvel possui 1.684,15m² de área construída, sendo o pavimento superior com área de 292,80m² e o pavimento térreo com área de 1.391,35m², conforme AV-8 da presente matrícula. Registros anteriores: 19.193 e 18.194. O bem imóvel a ser leiloado está matriculado sob o nº 18.498, livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Frutal-MG.

AVALIAÇÃO: O valor da avaliação da parte ideal de 25% do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 875.000,00 (oitocentos e setenta e cinco mil reais)**, conforme consta no Auto de Avaliação de ID 10090217951 - Pág. 4, realizado no dia 11 de outubro de 2023., e devidamente homologada em Decisão de ID 10515016250 – Pág. 1/10, de 12 de agosto de 2025.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL: Sobre o bem imóvel a ser leiloado, constam os seguintes ônus:

1. Hipoteca de 1º grau, correspondente a 50% do imóvel, em favor da Cooperativa de Crédito de Livre Admissão da Região de Frutal LTDA – Sicoob Frutal, conforme R-12 da matrícula nº 18.498, livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Frutal-MG.

2. Ação de execução sobre 25% do imóvel, extraída dos autos do processo nº 5000146-52.2018.8.13.0271 em que Osmar José de Santana move contra Hassen Fahd Hazime, perante a 2º Vara Cível da Comarca de Frutal-MG, conforme AV-13 da matrícula nº18.498, livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Frutal-MG.

3. Penhora de 50% do bem imóvel, extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº

5000839-36.2018.8.13.0271, em que Banco do Brasil S/A move contra Mister San LTDA ME e outros, perante a 1º Vara Cível da Comarca de Frutal-MG, conforme AV-18 da matrícula nº 18.498, livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Frutal-MG.

4. Penhora de 50% do bem imóvel, extraída dos autos Execução de Título Extrajudicial, processo nº 5000023-20.2019.8.13.0271 em que Banco do Brasil S/A move contra Hassen Fahd Hazime, perante a 1º Vara Cível da Comarca de Frutal-MG, conforme AV-19 da matrícula nº 18.498, livro nº 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Frutal-MG.

OBSERVAÇÃO: o título, objeto da hipoteca de 1º grau gravada em R-12 da presente matrícula, foi devidamente adimplido, conforme manifestação da credora hipotecária Cooperativa de Crédito de Livre Admissão da Região de Frutal LTDA – Sicoob Frutal constante nos autos em ID 10441079312 – Pág. 1.

Valor da dívida no processo de execução: O valor da dívida no processo de execução é de **R$ 442.045,23 (quatrocentos e quarenta e dois mil, quarenta e cinco reais e vinte e três centavos),** conforme Planilha de Débitos Judiciais de ID 10505510532 - Pág. 1, atualizado até julho de 2025.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: "Os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §1º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente."

CONDIÇÕES DE VENDA:

1) o(s) bem(ns) será(ão) vendido no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, poderá encontrar-se ocupado e sua desocupação se dará por conta e risco do arrematante, 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, não sendo permitido lances inferiores a 60% do valor da avaliação, conforme Decisão Decisão de ID 10515016250 – Pág. 1/10, de 12 de agosto de 2025;

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 lanços inferiores a 50% do valor da avaliação, conforme Decisão de ID 10515016250 – Pág. 1/10, de 12 de agosto de 2025;

5) sobrevindo lanço 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 lanços (Artigo 21 da Resolução nº 236 do CNJ);

6) Durante a alienação, os lanços 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 lanços por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (Artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ);

7) serão aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site;

8) a comissão devida ao Leiloeiro será 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do bem penhorado, a qual será custeada pelo arrematante, na forma do parágrafo único do art. 884 do CPC.

9) com a aceitação do lanço, 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).

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 permitido na modalidade de 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 lanços 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 exibir 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, §1°, 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(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) 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(s) imóvel(is) e a realidade existente;

17) O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao(s) imóvel(is), 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(s) imóvel(is);

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(s) imóvel(is) arrematado(s) 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 §1° 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(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso;

21) Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), 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. Mouzar Baston Filho, devidamente matriculado na JUCEMG Nº 1125.

PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ão) ser depositado(s) 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 Leiloeiro.

PAGAMENTO PARCELADO:

1) O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior à avaliação atualizada, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 50% da avaliação atualizada.

2) Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe 895, I, II e §§, do Código de Processo Civil.

3) que o pagamento da arrematação ocorra em 24 (vinte e quatro) horas ou no prazo de 15 dias úteis, sendo, nesta última hipótese, necessário o recolhimento em 24 (vinte e quatro) horas do equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do preço ofertado, como caução, e os restantes 75% (setenta e cinco por cento) do preço lançado, pagos até o final do prazo de 15 (quinze) dias úteis, tudo mediante depósito judicial ou por meio eletrônico (artigo 892, caput, CPC), conforme Decisão de ID 10515016250 – Pág. 1/10, de 12 de agosto de 2025.

4) que, em havendo opção do arrematante para o pagamento do preço no prazo de 15

(quinze) dias úteis, uma vez não recolhido o restante de 75% (setenta e cinco por cento) do preço no prazo concedido, será perdido o valor da caução em favor do exequente, conforme o disposto no artigo 897 do CPC/2015, conforme Decisão de ID 10515016250 – Pág. 1/10, de 12 de agosto de 2025.

5) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que no mesmo valor, conforme dispõe o artigo 895, § 7º do Código de Processo Civil.

6) Que serão admitidas propostas de aquisição do bem em prestações, devendo o lance, em primeiro leilão, ser não inferior à avaliação; em segundo leilão, o valor da aquisição proposto não poderá ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do preço de avaliação, tudo conforme disposto no artigo 895 do CPC/2015, conforme Decisão de ID 10515016250 – Pág. 1/10, de 12 de agosto de 2025.

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 Baston Leilões, deduzidas as despesas incorridas.

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 2% (dois por cento) da avaliação devido ao Leiloeiro.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se a(o) executada(o), após a publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, pagar a dívida antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), 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(o) executada(o) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro de 2% (dois por cento) da avaliação.

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 o(a) executado(a) obrigado(a) a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 2% (dois por cento) da avaliação, 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 2ª Vara Cível da Comarca de Frutal/MG, situada na Praça Sete de Setembro, nº 50, Centro, CEP: 38200-075, na cidade e comarca de Frutal/MG, e E-mail: fru2secretaria@tjmg.jus.br, ou no escritório do Leiloeiro

localizado na Avenida Paulo VI, 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143 em Franca/SP e Avenida Santa Rita, 858, Sala D, Centro, CEP 37.993-000 em Cássia/MG, ou ainda, pelos telefones 0800-942-1316 / (35) 99850-0339 e e-mail: mouzar@bastonleiloes.com.br, e no site www.mouzarbastonleiloes.com.br.

Ficam o executado e proprietário do bem, seu cônjuge e coproprietária do bem, os coproprietários do bem, a fiel depositária do bem, o credor hipotecário por meio de seu representante legal, os terceiros interessados 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.

IRANY LARAIA NETO

JUIZ DE DIREITO