

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

2ª Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação da executada e proprietária do bem **Maria de Fatima Perdigão Pereira – CPF nº 211.401.706-00**, seu cônjuge se casada for, da fiel depositária e credora hipotecária **Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco de Brasil – CNPJ nº 33.754.482/0001-24**, por meio de seu representante legal e demais interessados, expedido nos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, requerido pela **Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil**, Processo nº 2227474-44.2008.8.13.0701.

O Dr. Nelzio Antônio Papa Junior, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Uberaba/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 1º Leilão com início da publicação do edital e término no dia 27 DE MAIO DE 2024, às 10:00 horas**, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação atualizada do bem, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 27 DE MAIO DE 2024, às 10:01 horas e término no dia 27 DE MAIO DE 2024, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão. No segundo serão admitidos lances não inferiores a **50% do valor da avaliação** (art. 891, § único do Código de Processo Civil).

DESCRIÇÃO DO BEM: Uma casa de morada situada na cidade de Uberaba/MG, à Rua Diamante, nº 707, Bairro Leblon, estando constituída de tijolos e madeiras, coberta de telhas francesas, contendo uma garagem, sala de estar, sala de jantar, hall, lavabo, três quartos, sendo duas suítes, cozinha, varanda e dependências compostas de área de serviço, despensa, BWC e quarto, com área total construída de 164,105m² (cento e sessenta e quatro metros, cento e cinco centímetros quadrados), de uma construção de bom e médio porte, precisando de uma boa manutenção. O terreno é formado pelo lote “E” da quadra 09, medindo doze metros de frente para a citada via pública, vinte e cinco metros nos laterais, e doze metros de largura nos fundos, confrontando por seus diferentes lados com a citada via pública e com os lotes C, D, F e P. Número do Registro do Título Aquisitivo: 10.960. **Este bem imóvel está matriculado sob o nº 3.362, Livro 2, Registro Geral, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Uberaba/MG.**

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leilado é de **R\$ 378.400,00 (trezentos e setenta e oito mil e quatrocentos reais)**, conforme Laudo de Avaliação de ID 9679839725 - Pág. 5, de 14 de dezembro de 2022.

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

- 1) Hipoteca de primeiro grau em favor da Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco de Brasil – PREVI – CNPJ nº 33.754.482/0001-24, conforme R-11 da matrícula nº 3.362, Livro 2, Registro Geral, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Uberaba/MG;
- 2) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal, processo nº 701.06.165.072-0, que o Município de Uberaba move contra Maria de Fatima Perdigão Pereira, perante a Vara de Execuções Fiscais, Falências e Registros Públicos da Comarca de Uberaba/MG, conforme R-12 da matrícula nº 3.362, Livro 2, Registro Geral, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Uberaba/MG;
- 3) Penhora extraída dos autos de Execução Fiscal, processo nº 701.09.291.958-1, que o Município de Uberaba move contra Maria de Fatima Perdigão Pereira, perante a Vara de Execuções Fiscais, Falências e Registros Públicos da Comarca de Uberaba/MG, conforme R-13 da matrícula nº 3.362, Livro 2, Registro Geral, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Uberaba/MG;
- 4) Penhora extraída dos autos da Ação de Execução, processo nº 701.08.222.747-4, que a Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco de Brasil – PREVI – CNPJ nº 33.754.482/0001-24, move contra Maria de Fatima Perdigão Pereira, conforme R-14 da matrícula nº 3.362, Livro 2, Registro Geral, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Uberaba/MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R\$ 1.098.421,76 (um milhão, noventa e oito mil, quatrocentos e vinte e um reais e setenta e seis centavos), conforme Cálculo de Atualização dos Valores de Execução, Judiciais e Despesas Processuais de ID 9111383005 - Pág. 12, de 25 de março de 2022.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: Consta débitos municipais no valor de **R\$ 7.286,80 (sete mil duzentos e oitenta e seis reais e oitenta centavos)**, conforme Extrato Analítico das Dívidas do Imóvel, emitido pela Prefeitura Municipal de Uberaba/MG, atualizado em 19 de janeiro de 2024, conforme ID 10152314071 dos autos.

Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel a ser leiloado sub-rogam-se no preço, nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente.

Estado do imóvel: O bem imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários.

Visitação: Os interessados em visitar o bem, deverão primeiramente efetuar o seu cadastro junto ao site do Leiloeiro de Leilões Eletrônicos, www.mouzarbastonleiloes.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(s) bem(ns) será(ão) vendido no estado de conservação em que se encontra(m), 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 50% do valor da avaliação (art. 891, § único do Código de Processo Civil);
- 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% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, e ser-lhe-á pagos 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 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, §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(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 irretroatável, 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(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, JUCEMG N° 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 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: Baston Leilões EIRELI – CNPJ 13.031.316/0001-92, Banco 104 – CEF Caixa Econômica Federal, Agência 3995, C/C 003.00.00088-8.

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 ao da avaliação, ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado inferior a 50% da última avaliação (art. 891, § único do Código de Processo Civil). **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)** 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.**

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 5% (cinco por cento) da arrematação devida 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 5% (cinco 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 5% (cinco 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 Uberaba/MG, sito à Avenida Maranhão, nº 1580, Bairro Santa Maria, em

Uberaba/MG, CEP: 38050-470 e e-mail: ura2civel@tjmg.jus.br, ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, nº 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143 em Franca/SP e Avenida Santa Rita, nº 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 a executada e proprietária do bem, seu cônjuge se casada for, a fiel depositária e credora hipotecária, por meio de seu representante legal, 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.

Uberaba/MG, 10 de abril de 2024.

Eu, _____, Analista Judiciário, digitei.

Eu, _____, Chefe de Cartório (o), subscrevi.

NELZIO ANTONIO PAPA JUNIOR
JUIZ DE DIREITO