19/04/2024

Número: **5026916-45.2021.8.13.0702**

Classe: **[CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
Órgão julgador: **1ª Unidade Jurisdicional - 2º JD da Comarca de Uberlândia**
Última distribuição : **29/08/2021**
Valor da causa: **R$ 51.518,69**
Processo referência: **0985831-55.2018.8.13.0702**
Assuntos: **Valor da Execução / Cálculo / Atualização**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **SIM**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
ASSOCIACAO DOS PROPRIETARIOS E MORADORES DO LOTEAMENTO FECHADO VARANDA SUL (REQUERENTE)	
	RAFAEL ALVIM GARAGORRY (ADVOGADO) GLAUCO AZEVEDO DA FONSECA FILHO (ADVOGADO)
ELIC - 6 C - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (REQUERIDO(A))	
	MARCELO BALLI CURY (ADVOGADO) JOSE HAMILTON DE FARIA (ADVOGADO) ARTHUR GONCALVES CURY (ADVOGADO) ERIKA TEREZINHA GUILHERME DE SOUSA (ADVOGADO)

Outros participantes	
MARCOS RODRIGO CUSTODIO SOARES (LEILOEIRO(A))	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10208379481	16/04/2024 11:29	Image_05855	Edital de Leilão - Jesp

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

1ª Unidade Jurisdicional - 2º JD da Comarca de Uberlândia/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação da empresa executada, proprietária e fiel depositária do bem **ELIC - 6 C - Empreendimentos Imobiliários Ltda – CNPJ nº 16.913.456/0001-82**, por meio do seu representante legal, e demais interessados, dos autos de **Cumprimento de Sentença**, requerido pela **Associação dos Proprietários e Moradores do Loteamento Fechado Varanda Sul, Processo nº 5026916-45.2021.8.13.0702.**

A Dra. Kenia Suzete Baia Ferreira Heilbuth, MM. Juíza de Direito da 1ª Unidade Jurisdicional - 2º JD da Comarca de Uberlândia/MG, na forma da lei, ***FAZ SABER*** que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, através do portal eletrônico (www.custodioleiloes.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 no dia 23 DE MAIO DE 2024, às 14:00 horas e término no dia 03 DE JUNHO DE 2024, às 14:00 horas**, entregar-se-á o bem a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **80% (oitenta por cento) sobre o valor corrigido da avaliação pelos índices da CGJ**, mediante pagamento à vista, ficando desde já designado para o **2° Leilão com início no dia 03 DE JUNHO DE 2024, às 14:01 horas e término no dia 24 DE JUNHO DE 2024, 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 **60% (sessenta por cento) sobre o valor corrigido da avaliação pelos índices da CGJ**, conforme Despacho de ID 10177949333 - Pág. 1/2, de 29 de fevereiro de 2024.

OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação do bem será atualizado pelos índices da Corregedoria Geral da Justiça, conforme Despacho de ID 10177949333 - Pág. 1/2, de 29 de fevereiro de 2024.

DESCRIÇÃO DO BEM: Um terreno situado na cidade de Uberlândia/MG, no bairro Shopping Park, designado por lote interno nº 24 da quadra 09, do Loteamento Convencional e Fechado Varanda Sul, localizado na Avenida Argemiro Evangelista Ferreira, dentro das medidas e confrontações constantes na matrícula nº 157.616, compondo a área de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados). O imóvel não possui benfeitorias. Registro anterior: matrícula nº 115.480. Este bem imóvel está matriculado sob o nº 157.616, Livro 2, Registro Geral, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG.

OBSERVAÇÃO: Constam restrições urbanísticas e condições especiais de uso sobre o bem imóvel a ser leiloado, conforme Av-02 da presente matrícula.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R$ 610.000,00 (seiscentos e dez mil reais)**, conforme Auto de Avaliação de ID 10174722767 - Pág. 3, de 23 de fevereiro de 2024.

ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL: Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus:
1) Penhora extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo n° 5028341-10.2021.8.13.0702, em que a Associação dos Proprietários e Moradores do Loteamento Fechado Varanda Sul move contra a empresa ELIC - 6 C - Empreendimentos Imobiliários Ltda., perante a 1ª Unidade Jurisdicional de Uberlândia/MG, conforme R-5 da Matrícula nº 157.616, Livro 2, Registro Geral, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG; e
2) Penhora extraída dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, processo n° 5026916-45.2021.8.13.0702, em que a Associação dos Proprietários e Moradores do Loteamento Fechado Varanda Sul move contra a empresa ELIC - 6 C - Empreendimentos Imobiliários Ltda., perante a 1ª Unidade Jurisdicional - 2º JD da Comarca de Uberlândia/MG, conforme R-6 da Matrícula nº 157.616, Livro 2, Registro Geral, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG.

Débitos de Impostos e Taxas Municipais: 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.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: R$ 121.202,98 (cento e vinte e um mil, duzentos e dois reais e noventa e oito centavos), conforme Demonstrativo de ID 10067583256 - Pág. 1/3, atualizado até 30 de outubro de 2023.

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 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 lanço superior a **80% (oitenta por cento) sobre o valor corrigido da avaliação pelos índices da CGJ**, mediante pagamento à vista, 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 **60% (sessenta por cento) sobre o valor corrigido da avaliação pelos índices da CGJ**, conforme Despacho de ID 10177949333 - Pág. 1/2, de 29 de fevereiro de 2024;
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 de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, e ser-lhe-á paga diretamente;
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), 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 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 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 §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 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.

PAGAMENTO PARCELADO:
1) O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, poderá(ão) apresentar por escrito até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado inferior a 60% (sessenta por cento) sobre o valor corrigido da avaliação pelos índices da CGJ, conforme Despacho de ID 10177949333 - Pág. 1/2, de 29 de fevereiro de 2024;

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 Custódio 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 avaliação 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) 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 a executada obrigada 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 1ª Unidade Jurisdicional - 2º JD da Comarca de Uberlândia/MG, sito a Rua Rondon Pacheco, n° 6130, Tibery, em Uberlândia/MG, CEP: 38405142, E-mail: ulajesp1civel@tjmg.jus.br, ou pelo telefone (34) 3228-8300, ou no escritório do Leiloeiro, localizado à Avenida Paulo VI, nº 612, Residencial Paraíso, CEP: 14403-143 em Franca/SP e e-mail: sac@custodioleiloes.com.br, e no site www.custodioleiloes.com.br.

Fica a empresa executada, proprietária e fiel depositária do bem, por meio do 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.
Uberlândia/MG, 4 de April de 2024.

Eu,_____, Analista Judiciário, digitei.

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

KENIA SUZETE BAIA FERREIRA HEILBUTH
JUÍZA DE DIREITO