03/09/2025

Número: **5000157-96.2017.8.13.0342**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba**
Última distribuição : **20/01/2017**
Valor da causa: **R$ 8.924,54**
Assuntos: **Inadimplemento**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
condominio do edificio gilson vilela cancella (EXEQUENTE)	
	ANA LUISA SILVA CANDIDO ROSA (ADVOGADO)
OLDRADO CARLOS DE ASSIS (EXECUTADO(A))	

Documentos			
Id.	**Data da Assinatura**	**Documento**	**Tipo**
10527187563	28/08/2025 15:33	Edital.	Edital.

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Ituiutaba / 1ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba

Avenida Sadalla Jorge, 400, Fórum Desembargador Newton Ribeiro da Luz, Universitário, Ituiutaba - MG - CEP: 38302-224

EDITAL DE LEILÃO

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

1ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado, proprietário e fiel depositário do bem Oldrado Carlos De Assis - CPF nº 460.419.236-72, seu cônjuge se casado for do credor hipotecário Banco do Brasil S/A, por meio de seu representante legal, e demais interessados, dos autos de Execução de Título Extrajudicial, requerido por Condomínio do Edifício Gilson vilela Cancella, Processo nº 5000157-96.2017.8.13.0342.

A Dra. Eleusa Maria Gomes, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba/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 da publicação do edital e término no 02 DE OUTUBRO 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 2° Leilão com início no 02 DE OUTUBRO DE 2025, às 10:01 horas e término no dia 02 DE OUTUBRO 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 inferior a 50% da avaliação conforme art. 891 parágrafo único do CPC.

DESCRIÇÃO DO BEM: Um Apartamento n° 3021, 3º andar do Edifício Gilson Vilela Cancella, situado

na Rua 18, nº 1282, quadra de nº 59, na cidade de Ituiutaba/MG, com área total de 238,21m², formada pelas ruas 16 e 18 e avenidas 15 e 17, e cadastrado sob o nº SO.11.08.03.10.06, composto de dala de jantar e estar, três dormitórios, dois banheiros sociais, lavabo, um banheiro de empregada, um dormitório de empregada, cozinha, área de serviço, duas sacadas, piso laminado de madeira e armários embutidos no cômodos. Sendo 173,49m2 de área privativa e 64,71m2 de área de uso comum, e respectiva vaga de garagem, edifício este pertencentes erigido no lote 10, cadastrado sob o número SO.11.03.10, com as medidas e confrontações que contam na matrícula. Registro anterior n° 12.841. O bem imóvel está matriculado sob o nº 23.961, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Ituiutaba/MG.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de R$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais) conforme Auto de Avaliação de ID 10365278273 - Pág.4 de 09 de março de2024.

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

1) Hipoteca cedular de primeiro grau sem concorrência a terceiros, em favor do Banco do Brasil S/A, conforme R-23 da matrícula nº 23.961, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Ituiutaba/MG.

2) Ação de Execução distribuída sob o nº 0342 130168467, em que Winston Frederico de Almeida Drummon move contra Ana Maria Kaial Franco de Assis e outro, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba/MG, conforme R-24 da matrícula nº 23.961, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Ituiutaba/MG.

3) Ação de Execução distribuída sob o nº 5000157-96.2017.8.13.0342, em que Condomínio do Edifício Gilson Vilela Cancella move contra Oldrado Carlos de Assis, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba/MG, conforme AV-27 da matrícula nº 23.961, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Ituiutaba/MG.

4) Arrolamento de bens em desfavor de Oldrado Carlos de Assis, conforme AV-28 da matrícula nº 23.961, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Ituiutaba/MG.

5) Indisponibilidade extraída dos autos de nº 00006278020184013824 perante ao Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Vara Única de Ituiutaba/MG, conforme AV-29 da matrícula nº 23.961, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Ituiutaba/MG.

6) Indisponibilidade extraída dos autos de nº 50016917520178130342 perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba/MG, conforme AV-30 da matrícula nº 23.961, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Ituiutaba/MG.

7) Penhora de 50% do imóvel extraída dos autos de nº 5001691-75.2017.8.13.0342, em que Banco do Brasil S/A move contra Oldrado Carlos de Assis, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba/MG conforme AV-31 da matrícula nº 23.961, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Ituiutaba/MG.

8) Penhora extraída dos autos de nº 5000157-96.2017.8.13.0342 em que Condomínio do Edifico Gilson Vilela Cancella move contra Oldrado Carlos de Assis, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba/MG, conforme R-33 da matrícula nº 23.961, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Ituiutaba/MG.

9) Penhora de 50% do imóvel extraída dos autos de nº 0000627-80.2018.4.01.3824, em que a União Federal move contra Oldrado Carlos de Assis, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba/MG, conforme AV-34 da matrícula nº 23.961, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Ituiutaba/MG.

10) Indisponibilidade de bens extraída dos autos de 00639717520148130342 perante a 2ª Vara Cível de Ituiutaba/MG, conforme AV-35 da matrícula nº 23.961, Livro nº 2, do Registro Geral de Imóveis da

Comarca de Ituiutaba/MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO DE EXECUÇÃO: O valor da dívida no processo de execução é de R$ 177.702,95 (cento e setenta e sete mil setecentos e dois reais e noventa e cinco centavos) conforme planilha atualizada de Inadimplências Detalhadas, de ID 10221235972 - Pág. 1 de 04 maio de 2024.

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

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 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 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% da avaliação conforme art. 891 parágrafo único do CPC.

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, devidamente cadastrado na 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 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 vil.

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) 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 1ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba/MG, sito a Avenida Sadalla Jorge, 400, Fórum Desembargador Newton Ribeiro da Luz, Universitário, Ituiutaba - MG - CEP: 38302-224 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, e no site www.custodioleiloes.com.br.

Fica o executado, proprietário do bem e fiel depositário do bem, seu cônjuge se casado for, o credor hipotecário, 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.

Ituiutaba/MG, 28 agosto de 2025.

Eu, Fernando Henrique Tavares Neves, Oficial Judiciário Judiciário, digitei.

Eu,Edleuza Izaias de Medeiros Carvalho Franco, Gerente de Secretaria, subscrevi.

ELEUSA MARIA GOMES

JUÍZA DE DIREITO