



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

VARA ÚNICA – FORO DE BURITIS

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **RETIFICA GLOBO LTDA (CNPJ/MF Nº 42.864.124/0001-65)** e **ELZA NILVA PEREIRA DE SOUZA (CPF/MF Nº 587.303.036-72)** e seu cônjuge, **ANTÔNIO JOSÉ DOS SANTOS (CPF/MF Nº 610.357.006-97)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Rafael Lopes Lorenzoni, da Vara Única – Foro de Buritis, Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Carta Precatória Cível oriunda da Execução Fiscal de Dívida Ativa, ajuizada por **UNIAO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0216-53)** em face de **RETIFICA GLOBO LTDA (CNPJ/MF Nº 42.864.124/0001-65)** e **ELZA NILVA PEREIRA DE SOUZA (CPF/MF Nº 587.303.036-72)**, nos autos da Carta Precatória Cível nº **5002070-11.2022.8.13.0093** (Processo Principal nº 0001354-67.2012.4.01.3818 - Vara Federal Cível e Criminal da SSJ de Unaí/MG), e foi designada a venda do bem imóvel descrito abaixo, nos termos da Portaria Conjunta nº 772/PR/2018, que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Brasília, nº 78, Centro, Buritis/MG – CEP: 38660-000 - **Descrição do Imóvel:** Um galpão com aproximadamente 240m² de área construída e 461,26m² de área total de terreno, anteriormente descrito como, um lote ou terreno para construção, situado na cidade e comarca de Buritis, na rua “Brasília”, identificado sem número, da Quadra 78, medindo 12,40ms. na frente e nos fundos e 37,20ms nas laterais, num total de 461,62m², limitando-se: pela frente, com a rua Brasília; pelos fundos, com Evandro José da Cruz; pela direita, com Raimundo Barbosa da Silva e pela esquerda com Orlando de Souza Prado.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	-	
Matrícula Imobiliária nº	1.770	Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Buritis/MG

OBS 01: O imóvel é constituído por um galpão de estrutura metálica, medindo aproximadamente 240m² de área coberta com telha de zinco (Avaliação no ID nº 291213454 - Pág. 125 do Processo Principal nº 0001354-67.2012.4.01.3818). Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS 02: A penhora deferida no ID nº 291213454 - Pág. 107 do Processo Principal nº 0001354-67.2012.4.01.3818, está pendente de registro na correspondente matrícula imobiliária.

OBS 03: Foi oposta Exceção de Pré-Executividade pelos executados (Petição ID nº 291213452 – Pág. 58/73 do Processo Principal nº 0001354-67.2012.4.01.3818), objetivando a extinção da execução, em razão da nulidade da certidão de dívida ativa e prescrição do crédito tributário. Referido incidente não foi acolhido (Decisão de ID nº 291213452 - Pág. 155 do Processo Principal nº 0001354-67.2012.4.01.3818). Foi interposto Agravo de instrumento (Processo nº 002679002.2013.4.01.0000) e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Em 13.10.2016 decorreu prazo para interposição de recurso.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 85.000,00 (Set/2019 – Avaliação no ID nº 291213454 - Pág. 125 do Processo Principal nº 0001354-67.2012.4.01.3818).



Valor de avaliação atualizado: R\$ 109.772,98 (Out/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/MG.

Débitos Tributários: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 617.532,76 (Jan/2023 – ID nº 9696709588 da Carta Precatória Cível)

02 - A 1ª praça terá início em **04 de março de 2024, às 15 horas, e se encerrará no dia 07 de março de 2024, às 15 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 07 de março de 2024, às 15 horas, e se encerrará em 28 de março 2024, às 15 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/MG, devendo o arrematante comprovar mensalmente o pagamento das respectivas parcelas. Em caso de atraso no pagamento das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. O deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843, artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de Minas Gerais sob nº 1214, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://depox.tjmg.jus.br/portaltjmg/pages/guia/publica/>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão ou no prazo de 15 dias úteis, sendo, nesta última hipótese, necessário o recolhimento em 24 horas por depósito judicial do equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do preço ofertado como caução, e o restante em 15 (quinze) dias. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).



08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente o correspondente a 2% (dois por cento) do valor de avaliação do bem nos casos de adjudicação, extinção do processo por adjudicação tardia, acordo e remição, conforme Decisão ID nº 10108767575 e Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

14 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao



adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Rio Grande do Norte, 1436 - Sala 1605 - Savassi - CEP 30130-138 - Belo Horizonte/MG, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Belo Horizonte, 19 de janeiro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. RAFAEL LOPES LORENZONI
JUIZ DE DIREITO