

COMARCA DE BOA ESPERANÇA – MINAS GERAIS
1ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DE EXECUÇÕES PENAIAS DA
COMARCA DE BOA ESPERANÇA

EDITAL DE LEILÃO

EDITAL DE LEILÃO que será realizado na **MODALIDADE ELETRÔNICA**, pelo site www.leiloesuberlandia.com.br, no qual os interessados deverão se habilitar, com antecedência, para efetuar lances “online” para alienação e arrematação do bem penhorado nos autos nº 0227470-93.2005.8.13.0071

Autos nº 0227470-93.2005.8.13.0071

Exequente: MARIA MADALENA DE MELO

Executado: JOSE BRAGA CARDOSO

Por ordem do Juízo da 1ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DE EXECUÇÕES PENAIAS DA COMARCA DE BOA ESPERANÇA, fica V. Sª. NOTIFICADA, da designação da PRIMEIRA HASTA – com início no dia 09/06/2026 às 13h00min e encerramento no dia 09/06/2026 às 14h00min por valor não inferior ao da avaliação atualizada do bem.

SEGUNDA HASTA – dia 11/06/2026 com início às 13h00min e encerramento no dia 11/06/2026 às 14h00min por valor não inferior a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz, a ser realizada na modalidade eletrônica, por meio do site www.leiloesuberlandia.com.br, do seguinte bem:

BEM 1: Um (1) imóvel urbano, localizado na rua do Comercio, 476, centro da cidade de Illicinea, composto de três cômodos comerciais de mais ou menos 35,00m2 cada, localizados na frente do imóvel, tendo mais ou menos 10,70 m de frente para a referida rua, tendo uma área total de 452,80m2, matrícula 14.205 do CRI local, confrontando pela direita com Pedro Gomes de Amorim, pela esquerda com José Mauricio Cardoso, no fundo com o córrego da máquina e pela frente com a referida rua do Comercio.

AVALIAÇÃO JUDICIAL DO BEM:

- 1) - Avaliação de Cinquenta por cento (50%) de 1/14 do imóvel acima, R\$ 16.071,00 (Dezesseis mil e setenta e um reais);
- 2) - Avaliação de Cinquenta por cento (50%) de 1/7 da metade do imóvel acima, R\$ 16.071,00 (Dezesseis mil e setenta e um reais);

AVALIAÇÃO TOTAL DAS FRAÇÕES DO IMÓVEL ACIMA
R\$ 32.142,00 (Trinta e dois mil cento e quarenta e dois reais).

Tal avaliação está formalizada de acordo com o ID: 10416131236, sendo que tal valor atualizado pelo índice ICGJ do TJMG segue o montante de valor **R\$ 34.837,87** (Trinta e quatro mil oitocentos e trinta e sete reais e oitenta e sete centavos)

ÔNUS:

R-4-14205 - 25/10/1988 - R-4-14.205- Prot. 32.659- 25/10/88- Transmitente(s):- Espólio de Antonio Alves Teixeira. Adquirente(s):- DALMA LUCIA TEIXEIRA CARDOSO, do lar, casada com José Braga Cardoso, motorista, residentes em Ilícinea, que recebe, no valor de Cz\$2.857,14, a parte correspondente a 1/14 do imóvel acima matriculado. Formal de partilha extraído dos autos nº 5.018/86 pelo 1º Ofício desta cidade em 23/09/87 e julgada por sentença do MM. Juiz da Comarca, Dr. Carlos Manuel de Oliveira Lima, em 15/09/87, com desistência de prazo para recurso. Dou fé. A Oficial juram.

R-9-14205 - 21/12/2004 - R-9-14.205- Prot.67.260- 21/12/2004- Transmitente(s): Espólio inventariado de Diolinda Fonseca Damasceno, CPF 527264956/72. Adquirente(s):- ANTERO ALVES TEIXEIRA, CPF 850246358/68, pedreiro, casado com Benedita Bernardo Teixeira, CPF 721975448/53, do lar; CLEUSA MARIA ALVES PINHEIRO, CPF 612005656/49, do lar, casado com Armando Marques Pinheiro, comerciante; DALMA LÚCIA TEIXEIRA CARDOSO, CPF 493768706/97, do lar, casada com José Braga Cardoso, CPF 310380506/34, comerciante; LUIZ DANIEL TEIXEIRA, CPF 448756226/00, pedreiro, casado com Sirlene Alves Teixeira, CPF 008257366/ 25, do lar; NORA NEY ALVES TEIXEIRA CLARA, CPF 062299556/10, do lar, casada com Luiz Jonas Clara, CPF 447307566/49; IZELINA SILVANA TEIXEIRA OLIVEIRA, CPF 181051938/17, do lar, casada com Carlos Antonio Oliveira, motorista;

VANDERVILSON ALVES TEIXEIRA, comerciante, CPF 737679136/15, comerciante, solteiro, maior, todos residentes em Illicinea, herdeiros, que recebem, cada qual, no valor de R\$714,29 a parte correspondente a 1/7 da metade do imóvel acima matriculado. Formal de partilha, extraído dos autos nº 3742/99, pela Secretaria de Juízo desta Comarca em 28/09/99, julgada por sentença do M.M. Juiz, Dr. Altair Resende Alvarenga em 27/09/99, que transitou em julgado. Dou fé. O Oficial Marcos A.M.Chaves.

Em síntese, de acordo com o esclarecimento do juízo da 1ª VARA CÍVEL, CRIMINAL E DE EXECUÇÕES PENAIIS DA COMARCA DE BOA ESPERANÇA de ID: 10662190134, **a hasta pública está incidindo sobre 50% (cinquenta por cento) das frações adquiridas pelo casal, o que corresponde exatamente à parte que pertence ao executado José Braga Cardoso, resguardando a meação de sua esposa.**

LEILOEIRO: Rodrigo de Oliveira Lopes, JUCEMG Nº 613.

1 - OBSERVAÇÕES:

1.1 – PRAZOS

Na contagem dos prazos deste edital serão computados somente os dias úteis (CPC, art. 219).

1.2 – DIVULGAÇÃO

O leiloeiro adotará providências para ampla divulgação da alienação (CPC, art. 887, caput), inclusive na rede mundial de computadores (CPC, art. 884, I, c/c 887, § 2º), sendo providenciada pelo juízo a afixação do edital no local de costume e sua publicação, nos termos da Lei nº 6.830/1980, art. 22, dispensada, em face da especialidade, a publicação em jornal local, prevista no CPC, art. 887, § 3º.

1.3 – ESCLARECIMENTOS

Até o dia anterior ao leilão, o leiloeiro ficará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão (Resolução nº 236/2016-CNJ, art. 14, § 2º), encaminhando ao juízo omissões porventura detectadas e, ainda, expor aos

pretendentes os bens ou as amostras das mercadorias (CPC, art. 884, III).

1.4 – DOS BENS

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, sem garantia, incumbindo aos interessados a prévia verificação de suas condições (Resolução nº 236/2016- CNJ, art. 18). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. (Resolução nº 236/2016-CNJ, art. 29).

1.5 – DOS INTERESSADOS

“Pode oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção:

I - dos tutores, dos curadores, dos testamenteiros, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;

II - dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados;

III - do juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade;

IV - dos servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;

V - dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;

VI - dos advogados de qualquer das partes.” (CPC, art. 890).

1.6 – DAS PREFERÊNCIAS

1.6.1. “É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições” (CPC, art. 843, § 1º);

1.6.2. No caso de concorrência entre o cônjuge e outros membros da família, dispõe o CPC: “Se houver mais de um pretendente, proceder-se á entre eles

à licitação, e no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem.” (CPC, art. 892, § 2º).

1.6.3. Além disso, “Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos em conjunto oferecendo para os bens que não tiverem lance preço igual ao da avaliação e para os demais preço igual ao do maior lance que na tentativa de arrematação individualizada tenha sido oferecido para eles.” (CPC, art. 893).

1.6.4. No caso de bem tombado, a União, os Estados e os Municípios terão, nessa ordem o direito de preferência na arrematação em igualdade de oferta (CPC, art. 892, § 3º).

1.7 – DA PLURARIDADE DE BENS

Se o leilão incidir sobre mais de um bem do executado, “será suspensa a arrematação logo que o produto da alienação dos bens for suficiente para o pagamento do credor e para a satisfação das despesas da execução.” (CPC, art. 899).

1.8 – DA INDIVISIBILIDADE

No caso de bem indivisível, a quota-parte a ser reservada para o coproprietário ou cônjuge, que não sejam parte na execução, é calculada sobre o valor da avaliação, não o da arrematação. Desse modo, “não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação” (CPC, art. 843, § 2º).

1.9 – DA VENDA

A venda será realizada exclusivamente ON-LINE, objetivando a alienação pelo maior lance, vedada a oferta de preço vil, considerado aquele abaixo de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (CPC, art. 891, § único).

1.10 – DO IMÓVEL DE INCAPAZ

Tratando-se de imóvel de incapaz, caso não alcançado pelo menos 80%

(oitenta por cento) do valor da avaliação, será adotado o procedimento previsto no CPC, art. 896.

1.11 – DOS PAGAMENTOS

1.11.1 – Nos termos do art. 892, caput, do CPC, o pagamento deverá ser realizado de imediato e a vista pelo arrematante, por meio eletrônico ou por depósito judicial, salvo pronunciamento judicial em sentido diverso.

1.11.2 – Recebendo, o leiloeiro, o produto da alienação (CPC, art. 884, IV), deverá providenciar tal depósito dentro de 1 (um) dia, bem como prestar contas nos 2 (dois) dias subsequentes ao depósito (CPC, art. 884, V).

1.11.3 – Em conformidade com o artigo 895, §1º, do CPC, serão aceitas propostas para arrematação do bem em prestações, cabendo ao arrematante o pagamento mínimo de 25% do valor do lance à vista e o restante em até 30 parcelas mensais e consecutivas, que serão corrigidas pelo indexador de correção monetária indicado ou pelo índice fixado pelo juízo, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

1.11.4 – A proposta de pagamento parcelado apresentada até o início do primeiro leilão não poderá ser de valor inferior ao da avaliação do bem, conforme previsto no art. 895, I, do CPC.

1.11.5 - A proposta de pagamento parcelado apresentada até o início do segundo leilão não poderá ser de valor que seja considerado vil, ou seja, valor inferior ao mínimo estipulado pelo juiz, e, não tendo sido fixado, considera-se vil o valor inferior a 50% do valor de avaliação, conforme art. 895, II, e 891, parágrafo único, ambos do CPC.

1.11.6 – Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, caso sejam ofertadas pelos interessados em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, ou seja, a de maior valor. Caso sejam ofertadas em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar, conforme disposto no art. 895, §8º, incisos I e II.

1.11.7 – A proposta de pagamento à vista prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado com valores inferiores e a proposta de pagamento

parcelado de valor superior prevalecerá sobre os lances à vista inferiores, de modo que a proposta com o maior lance legal, seja à vista ou parcelada, prevalecerá sobre as demais propostas.

1.11.8 – Não sendo efetuados os depósitos, o leiloeiro comunicará os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º e artigos 897 e 898 do CPC, sem prejuízo da invalidação de que versa o art. 903 do CPC. (Resolução nº 236/2016-CNJ, art. 26)

1.12 – DOS DESCUMPRIMENTOS

Sem prejuízo de aplicação do disposto no CPC, art. 903, § 6º, havendo indício de conluio entre o arrematante e a parte executada, com o intuito de tumultuar o processo e obstar a venda do bem, deve ser efetuada a comunicação ao Ministério Público Federal, para que adote as providências necessárias à apuração dos fatos, uma vez que constituem violência ou fraude em arrematação judicial, vejamos:

“Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

Pena: detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.” (Código Penal, art. 358).”

1.13 – DA COMISSÃO

Cabe ao arrematante o pagamento da comissão do leiloeiro (Lei nº 6.830/1980, art. 23, § 2º), arbitrada em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação (Resolução nº 236/2016-CNJ, art. 7º, e CPC, art. 880, § 1º, art. 884, parágrafo único, e art. 886, II, art. 901, § 1º).

1.13.1 – Na hipótese de adjudicação, cabe ao(s) adjudicante(s) o pagamento da comissão do leiloeiro, arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor de avaliação do bem;

1.13.2 – Na hipótese de acordo ou remição entre a data de publicação do edital e a realização da hasta pública, é devido ao leiloeiro, a título de despesas, o pagamento no importe de 2% sobre o valor de avaliação,

devendo ser pago pela parte executada até a véspera da hasta pública designada;

1.13.3 – Na hipótese de acordo ou remição durante a ocorrência do leilão, é devido, pela parte executada, o pagamento da comissão ao leiloeiro no importe de 3% (três por cento) sobre o valor do maior lance, sendo que na ausência de lances, o percentual devido será calculado sobre o valor de avaliação;

1.13.4 – Na hipótese de acordo ou remição após realizada a alienação, é devido, pela parte executada, o pagamento da comissão ao leiloeiro no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (Resolução nº 236/2016-CNJ, art. 7º, § 3º);

1.13.5 – Na hipótese de acordo ou remição após resultado negativo da hasta pública, inviabilizando a designação de novo leilão, é devido ao leiloeiro, pela parte executada, o pagamento no importe de 2% sobre o valor de avaliação;

1.13.6 – Não será devida a comissão, devendo ser devolvida ao arrematante, na hipótese da desistência prevista no art. 775 do CPC, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública (Resolução nº 236/2016-CNJ, art. 7º, §§ 1º e 2º).

1.14 – DAS CUSTAS

1.14.1 – Além da comissão, também ficará a cargo do arrematante as despesas com remoção, guarda e conservação dos bens. Caso não cheguem a ocorrer ou se forem negativas as hastas e o bem constricto liberado em favor do executado, este não estará dispensado de ressarcir as respectivas despesas, inclusive se, depois da remoção sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (Resolução 236/2016 – CNJ, art. 7º, §7º), podendo o leiloeiro reter os bens em seu poder até que o pagamento seja efetuado (Código Civil, art. 708, e Decreto nº 21.981/1932, art. 40);

1.14.2 – Devidamente intimado, e se decorrido o prazo de 30 dias o

executado não retirar o bem constricto do pátio do leiloeiro, mediante as condições descritas no item 1.14.1, será caracterizado abandono do bem e o mesmo será dado em pagamento ao leiloeiro.

1.15 – DOS CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS

Em se tratando de imóvel, os créditos de que trata o Código Tributário Nacional, sub-rogar-se-ão sobre o respectivo preço, não ficando o adquirente responsável por quaisquer tributos devidos até a data da alienação, nem quando o preço for insuficiente para cobrir o débito tributário, conforme art. 130, parágrafo único, CTN. A ordem de preferência no recebimento dos créditos observará o Código Tributário Nacional, artigos 186 e 187.

1.16 – DO ÔNUS DO BEM IMÓVEL

Tendo em vista a natureza propter rem dos débitos referentes ao condomínio (Código Civil, art. 1.345) e a responsabilidade do arrematante do imóvel em condomínio pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, mesmo se anteriores à arrematação, os interessados ficam desde já advertidos de que deverão diligenciar previamente junto ao imóvel objeto das hastas a fim de verificar eventual ocorrência de ocupação e ainda de débitos condominiais. O arrematante arcará com os 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.

1.17 – DO ÔNUS DE BEM MÓVEL

Em se tratando de bem móvel, ocorrerá a aplicação analógica do CTN, artigo 130, parágrafo único, e serão observadas as preferências descritas no CTN arts. 186 e 187. No caso de automotores, todas as pendências incidentes sobre o veículo (taxa de licenciamento, multas por infração de trânsito, IPVA e seguro obrigatório) relativas ao período anterior à arrematação, **poderão sub-rogar-se no preço pago**, sendo descabida a exigência de tais valores diretamente ao adquirente que já recebe o veículo livre de quaisquer ônus ou pendências.