



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

2ª VARA CÍVEL – FORO DE UBERABA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **SERRA DOURADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LIMITADA – ME (CNPJ/MF Nº 26.074.765/0001-60)**, **J. JUNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 20.053.815/0001-46)**, **JOTA JUNIOR CONSTRUTORA LTDA (CNPJ/MF Nº 05.332.520/0001-15)**, **HERO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 01.560.348/0001-04)**; bem como da credora: **MARIA ELIZABETH DA SILVA (CPF/MF Nº DESCONHECIDO)**, **MOISES DOS SANTOS OLIVEIRA GOMES (CPF/MF Nº 014.336.776-52)**; e dos interessados: **CRISTIAN JULIAN DE OLIVEIRA FERREIRA (CPF/MF Nº 947.778.106-15)** e **LORRANE FELICIANO RABELO DE ALMEIDA (CPF/MF Nº 060.205.526-16)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Nelzio Antonio Papa Junior, da 2ª Vara Cível – Foro de Uberaba, 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 Ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Parcelas Pagas c/c Indenização por Danos Materiais, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **MARINA APARECIDA CUNHA (CPF/MF Nº 071.348.878-63)**, em face de **SERRA DOURADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LIMITADA – ME (CNPJ/MF Nº 26.074.765/0001-60)**, **J. JUNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 20.053.815/0001-46)**, **JOTA JUNIOR CONSTRUTORA LTDA (CNPJ/MF Nº 05.332.520/0001-15)** e **HERO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 01.560.348/0001-04)**, nos autos do **Processo nº 0017527-13.2010.8.13.0701**, e foi designada a venda do bem 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: Av. José Solé Filho 499, Apto. 06, Residencial Serra do Sol, Uberaba/MG, CEP: 38057-570. **Descrição do Imóvel:** Um apartamento, situado na cidade de Uberaba/MG, no loteamento denominado Residencial Serra do Sol, no Condomínio Prédio 499, na Avenida José Filho, n. 499, designado pelo n. 06, localizado no Primeiro Pavimento, contendo as seguintes peças, áreas e fração ideal: sala, cozinha, lavanderia, dois (2) quartos, banheiro e circulação, com a área privativa de 45,65 metros quadrados e área comum de 4,35 metros quadrados, perfazendo a área de 50,00 metros quadrados, correspondendo no terreno e coisas comuns a uma fração ideal de 1/12 avos. O terreno onde dito condomínio se acha construído é formado pelos lotes 01 e 02 da quadra 10, dentro dos seguintes limites e confrontações: pela frente, confrontando com a citada Avenida José Solé Filho, por uma extensão de vinte e três (23) metros e vinte e três (23) centímetros; pela lateral direita, confrontando com o Loteamento Serra Dourada, por uma extensão de vinte e cinco (25) metros; pela lateral esquerda, confrontando com a Rua Leopoldo Pardi, por uma extensão de vinte e três (23) metros e vinte e três (23) centímetros; na esquina da Avenida José Solé Filho com a Rua Leopoldo Pardi, por uma extensão de dois (02) metros e cinquenta (50) centímetros e aos fundos, confrontando com os lotes 03 e 04, unificados, por uma extensão de vinte e cinco (25) metros, perfazendo a área de 623,44 m².

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	212.0109.0013.006	
Matrícula Imobiliária nº	50.480	Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Uberaba/MG

Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações



R. 02	18/04/2018	Penhora Exequenda	Proc. nº 0017527-13.2010.8.13.0701	Marina Aparecida Cunha
R. 03	06/03/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 1253519-10.2005.8.13.0701	Maria Elizabeth da Silva

OBS 01: Às fls. 574 foi requerida a penhora no rosto dos presentes autos, advinda do Processo nº 1390939-23.2006.8.13.0701, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro de Uberaba, movido por Moises dos Santos Oliveira Gomes, perfazendo o crédito de R\$ 33.701,85 (Jan/2019).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 45.650,00 (Mai/2012 – fls. 290/311)

Valor de avaliação atualizado: R\$ 85.247,23 (Ago/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 365,62 (Ago/2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 224.152,10 (Ago/2022 – Num. 9586737035).

02 - A 1ª praça terá início em **28 de outubro de 2022, às 13 horas, e se encerrará no dia 31 de outubro de 2022, às 13 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 31 de outubro de 2022, às 13 horas, e se encerrará em 21 de novembro de 2022, às 13 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação. 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 meses. 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 todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (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.timg.ius.br/portaltimg/pages/guia/publica/>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. 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 nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://depox.timg.ius.br/portaltimg/pages/guia/publica/> (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). 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, 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 - 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).

14 - 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



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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.

15 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Belo Horizonte, 26 de agosto de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. NELZIO ANTONIO PAPA JUNIOR
JUIZ DE DIREITO