

EDITAL DE LEILÃO NA MODALIDADE VIRTUAL (ELETRÔNICO)

1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA E AUTARQUIAS DA COMARCA DE UBERLÂNDIA - Minas Gerais

PROCESSO Nº: 0430326-15.2013.8.13.0702

EXEQUENTE: ESTADO DE MINAS GERAIS - CNPJ: 18.715.615/0001-60

EXECUTADO: LUZMAQ INDUSTRIA BRASIL DE MAQUINAS LTDA - CNPJ: 06.258.193/0001-61 - GILSON BARBOSA DA LUZ - CPF: 427.297.340-15 - GILNEI BARBOZA DA LUZ - CPF: 375.216.670-34

Por ordem do(a) **MM(a). Juiz(a) de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Uberlândia - Minas Gerais**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que do presente Edital vierem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa, que será realizado **PRAÇA/LEILÃO NA MODALIDADE EXCLUSIVAMENTE ON-LINE (eletrônico)**, no sítio: **www.leiloesbrasilcassiano.com.br**, à vista ou a prazo nos termos do art.895 do código de processo civil, conforme decisão de **id: 9579160191**.

A **PRAÇA/LEILÃO** será conduzida pelo Leiloeiro Oficial **Sr. GLENER BRASIL CASSIANO**, devidamente matriculado na JUCEMG - Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o nº 470, conforme decisão de nomeação de **id: 9579160191**.

O presente edital e demais informações estarão disponíveis no endereço eletrônico: **www.leiloesbrasilcassiano.com.br**, ou pelos telefones: (34) 3229-6161 / (34) 99988-1611.

1) DESCRIÇÃO DO BEM:

Um imóvel localizado na Avenida José Andraus Gassani, n° 5875, em Uberlândia, com uma área total de 8.531,53m², sendo 2.960m² de área construída, cercada e com sistema de alarmes com sensores infravermelhos, com 02 escritórios, sendo 01 com 250m² e outro com 150m², ambos com infraestrutura completa de iluminação, divisórias com ar condicionado em todas as salas, 02 barracões, sendo um com 1.800m² e outro com 500m², ambos com estrutura de energia elétrica em todo barracão, iluminação para trabalho noturno, pontos de ar comprimido em todo barracão, sala de compressores com 03 compressores com 240PCM e piso de concreto, almoxarifado com 350m², com escritório, vestiário de 60m² para 50 pessoas, portaria fechada com cancela de acesso, sala de espera com telefone, pátio de 500m² asfaltado ao redor da área construída com piso para carga pesada e pátio para depósito com 5.071m² terraplanado, sem pavimentação e cercado. Terreno designado no lote n° 17-B da quadra n° 19, de matrícula n° 92.517, ficha 01".

No momento da diligência efetuada por esta Oficiala de Justiça, o imóvel encontra-se nas seguintes condições: atualmente encontra-se sob n° 5885, a entrada do imóvel pela Avenida José Andraus Gassani é única com o imóvel n° 5875 e entre os imóveis não há divisória física. No local fui atendida pelo Sr. Luiz Renato Alves, proprietário da empresa Udi Tanques, atual ocupante do imóvel avaliado, que informou que já foi o proprietário do imóvel penhorado anteriormente e explicou que a entrada pertence ao terreno do imóvel ocupado por seu irmão (empresa Norte Fabricação Industrial) sobre n° 5875 atualmente e que nada tem a ver com o imóvel Penhorado. O local possui 02 galpões abertos com telhas galvanizadas, estruturas metálicas e piso de concreto, sendo um maior e um menor, mas de mesma estrutura e lado a lado. Possui 01 cômodo de escritórios com piso cerâmico simples, iluminação, divisórias em fórmica formando 04 salas com janelas de vidro e portas de madeira entre si, sendo a porta principal de vidro. Paredes com pintura antiga e algumas rachaduras, possui 01 recepção, 01 cozinha pequena com piso de azulejo, 01 pia e 01 bancada de granito, e 01 banheiro interno com piso e meia parede azulejados, 01 pia e 01 vaso simples. Possui 02 banheiros externos azulejados no piso e nas paredes (meia parede), vaso e pia simples, uma pequena bancada de granito e portas de alumínio. Possui um segundo escritório na lateral dos galpões, com acesso por escada de ferro, que encontrava-se fechado sem possibilidade de abertura, sendo possível verificar apenas pela janela, de forma precária, que tratava-se de cômodo único com uma sala de fórmica

e piso de cerâmica, com iluminação. Abaixo, há uma cantina com piso de concreto e paredes com pintura antiga e descascada. Possui 01 cômodo de vestiário, antigo e grande. Possui um cômodo de almoxarifado de estruturas metálicas, placas de madeira no teto, telhas galvanizadas como parede, piso de concreto e porta de ferro (trata-se da continuação de um dos galpões, onde oi feito esse cômodo). Possui 01 guarita com teto de telha tipo eternit, sem uso, piso de cerâmica, paredes de alvenaria, porta de madeira e janela de vidro. Na lateral dos galpões há uma área plana com chão de brita. Aos fundos, possui uma grande área de terreno com terra e mato alto. Segundo informado pelo Sr. Luiz Renato Alves, não há padrão de energia próprio para o imóvel Penhorado, sendo todo sistema de energia pelo relógio do imóvel n° 5875.

O imóvel descrito na Matrícula de n° 92.517 do 2° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia-MG, foi Avaliado em R\$ 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais), conforme Auto de Avaliação de id: 6435547995.

2) ÔNUS QUE RECAEM SOBRE O IMÓVEL:

- AV-1-92.517 Direito de preferência instituído em favor da Companhia de Distritos Industriais de Minas Gerais-CDI-MG.
- R-4-92.517 HIPOTECA em favor FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS, com sede em Belo Horizonte-MG, CNPJ 10.716.615/0001-60, no valor de R\$ 1.381.029,78 (Um milhão, trezentos e oitenta e um mil, vinte e nove reais e setenta e oito centavos);
- R-5-92.517 PENHORA NA EXECUÇÃO FISCAL AUTOS N° 9534-83-2013.4.01.3803, que tem como EXEQUENTE União Federal/Fazenda Nacional, no valor de R\$ 136.684,74 (cento e trinta e seis mil, seiscentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos);
- AV-6-92.517 INDISPONIBILIDADE AUTOS N° 35246-41.2014.4.01.3803, conforme decisão do MM. Juiz da 5ª Vara Federal da Subseção de Uberlândia, Minas Gerais;
- R-7.92.517 PENHORA NA EXECUÇÃO FISCAL AUTOS N° 0053819-77.2013.8.13.0702, por ordem do MM. Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia, Minas Gerais, que tem como Exequente Fundo de Recuperação de Ativos - Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Não Padronizados;

- **R-8-92.517** PENHORA conforme o Termo de Construção expedido pelo MM. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, tendo como Exequente ABB Ltda., CNPJ 61.074.829/0001-21, valor da dívida R\$ 60.473,33 (sessenta mil, quatrocentos e setenta e três reais e trinta e três centavos);
- **R-9-92.517** PENHORA nos AUTOS N° 8835-29.2012.4.01.3803, que tramitam na 5ª Vara Federal da Subseção de Uberlândia Minas Gerais, EXEQUENTE União Federal/Fazenda Nacional, valor de **R\$ 577.085,04 (quinhentos e setenta e sete mil, oitenta e cinco reais e quatro centavos)**;
- **AV-10-92.517** INDISPONIBILIDADE, nos AUTOS 29900-12.2014.4.01.3803, que tramita na 1ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Uberlândia, Minas Gerais;
- **R-11.92.517** PENHORA em virtude do ofício n° 44/2022, expedido pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Uberlândia Minas Gerais, AUTOS N° 0430326-15.2013.8.13.0035, Exequente Fazenda Pública do Estado de Minas Gerais, valor **R\$ 51.135,13 (cinquenta e um mil, cento e trinta e cinco reais e treze centavos)**.

Ressalva-se que todas as informações aqui descritas, encontram-se registradas nos autos em epígrafe, cabendo aos interessados e pretensos arrematantes, consultarem todo o histórico de pendências financeiras que possam recair sobre o bem descrito acima, bem como, tributos, taxas, impostos, penhoras, direitos reais e emolumentos.

3) **VALOR DA AVALIAÇÃO:**

a) Considerando as características e localização do bem, os **100% (cem por cento) do imóvel descrito na Matrícula de n° 92.517 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia-MG, foram Avaliados em R\$ 3.800.000,00** (três milhões e oitocentos mil reais), conforme Auto de Avaliação de **id: 6435547995**.

b) As medidas e confrontações das áreas do imóvel e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos do processo.

4) **DATA DA REALIZAÇÃO DA PRAÇA/LEILÃO:**

a) Será realizada a Praça do bem acima mencionado, dia 07 de novembro de 2022 (segunda feira), com início a partir das 13:00 horas e término a partir das 13:30 horas, na modalidade exclusivamente virtual, no sítio: www.leiloesbrasilcassiano.com.br pelo VALOR IGUAL OU MAIOR EQUIVALENTE A 100% (cem por cento) da avaliação, ou seja: R\$ 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais), à vista ou a prazo nos termos do art.895 do Código de Processo Civil.

b) Caso não haja licitantes interessados, ficará designado Leilão para o dia 21 de novembro de 2022 (segunda feira), com início a partir das 13:00 horas e término a partir das 13:30 horas, na modalidade exclusivamente virtual, no sítio: www.leiloesbrasilcassiano.com.br, pelo VALOR IGUAL OU MAIOR EQUIVALENTE A 50% (cinquenta por cento) da avaliação ou seja: R\$ 1.900.000,00 (Um milhão e novecentos mil reais), À VISTA OU A PRAZO nos termos do art.895 do Código de Processo Civil.

A REALIZAÇÃO DO LEILÃO ESTÁ CONDICIONADA, SENÃO HOVER LICITANTES NA PRAÇA.

5) FORMA DE PAGAMENTO:

a) A Praça/Leilão será aberta somente para PAGAMENTO À VISTA, a ser realizado em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo Leiloeiro, ou PARCELADO na forma do art. 895 do Código de Processo Civil.

b) Em atenção aos §7º e §8º art.895 do Código de Processo Civil, **PROPOSTA DE PAGAMENTO DO LANCE À VISTA SEMPRE PREVALECERÁ SOBRE AS PROPOSTAS DE PAGAMENTO PARCELADO**, havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor, em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

6) PARCELAMENTO:

a) Para pagamento parcelado do(s) bem(ns) ofertado(s) na **PRAÇA/LEILÃO** os interessados deverão encaminhar a proposta por escrito ao Leiloeiro Oficial **GLENER BRASIL CASSIANO**, através do e-mail: glenerleiloeiro@gmail.com, antes do início da **PRAÇA/LEILÃO**.

b) Em todas hipóteses as propostas de pagamento parcelado, conterão, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, e mais 5% (cinco por cento) de comissão do Leiloeiro Oficial à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses corrigidas mensalmente.

c) Para pagamento parcelado, o arrematante deverá efetuar o pagamento mediante guia judicial no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, da data do leilão, do valor mínimo correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) da arrematação, quitando o valor remanescente em no máximo 30 (trinta parcelas) mensais sucessivas a partir da arrematação conforme o **art. 895, §1º do Código de Processo Civil, sendo que a Comissão do Leiloeiro no percentual de 5% (cinco por cento), será pago à vista.**

d) **A arrematação mediante parcelamento do bem imóvel, será garantida por hipoteca gravada no próprio bem arrematado.**

e) A atualização dos valores das parcelas, deverão seguir a Tabela de Atualização Monetária, a ser definidos por este Juízo.

f) Em caso de inadimplemento, o **REQUERENTE**, poderá optar pela **RESOLUÇÃO DA ARREMATAÇÃO**, ou ainda a **EXECUÇÃO DO ARREMATANTE**.

g) Em caso de inadimplemento de qualquer parcela, incidirá **multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela em mora**, com as parcelas que vencerão em conformidade com o artigo 895, §4º do Código de Processo Civil.

h) Caso seja pleiteada a **RESOLUÇÃO DA ARREMATAÇÃO**, o arrematante, sem prejuízo das demais sanções previstas na lei e/ou neste edital, assim como sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos, **perderá o sinal de negócio já pago.**

i) Caso seja pleiteada a **EXECUÇÃO**, todas as parcelas vincendas, vencerão antecipadamente à data da parcela inadimplida, **incidindo sobre o montante devido a multa prevista no art. 895 §4º do Código de Processo Civil, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.**

7) **CONDIÇÕES DO LEILÃO:**

a) O leilão será regido pelo Decreto **Lei 21.981/32, Código Penal, CTN, CPC e Código Civil** nas seguintes condições:

b) O **DOUTO JUÍZO DA 1ª Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Uberlândia-MG**, reserva-se ao direito de incluir ou excluir bens do leilão.

c) A Praça/Leilão será conduzida pelo Leiloeiro Oficial Sr. **GLENER BRASIL CASSIANO**, devidamente matriculado na JUCEMG - Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, **sob o nº 470**, na data e horários mencionados acima.

d) O presente edital será publicado no endereço eletrônico **www.leiloesbrasilcassiano.com.br**, nos termos do **Artigo 887 §2º do CPC**.

e) Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos à taxa pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, seja em hasta pública ou em alienação particular, estejam ou não inscritos na dívida ativa nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

f) Os **débitos condominiais sub-rogam-se ao comprador** nos termos do **art.1.345 do Código Civil de 2002**, uma vez que o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multa e juros moratórios.

8) INTERESSADOS

a) Para participar da **PRAÇA/LEILÃO**, os interessados, pessoas físicas ou jurídicas, deverão realizar previamente o cadastro e se habilitar no sítio eletrônico do leiloeiro: **www.leiloesbrasilcassiano.com.br**, e somente após a análise dos documentos obrigatórios e liberação do login e senha de acesso, poderá ofertar o lance.

b) Compete aos interessados na arrematação a verificação do estado de conservação dos bens, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização uma vez que as alienações são feitas em caráter ad corpus, ou seja, no estado em que se encontra.

9) COMISSÃO DO LEILOEIRO:

a) Pelos serviços prestados, caberá ao Leiloeiro Oficial nomeado a comissão no percentual de **5% (cinco por cento)**, sobre o valor da arrematação, **que deverá ser quitada pelo Arrematante**.

b) No **caso de acordo, ou pagamento da dívida (remição) requeridos após a Praça/Leilão, o Leiloeiro será remunerado com o correspondente percentual de 5% (cinco por cento) sobre o VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM**, a ser pago pelo Executado no dia da remição, e no caso de adjudicação,

a remuneração do leiloeiro será paga pelo adjudicante e será depositada antes da assinatura da respectiva carta.

c) A Comissão do Leiloeiro deverá ser depositada na sua integralidade, em conta bancária que será informada ao arrematante, remitente ou adjudicante por meio do e-mail indicado no cadastro, impreterivelmente até o dia subsequente à realização do Leilão ou adjudicação/remição, e o comprovante deverá ser enviado ao leiloeiro no e-mail: **glenerleiloeiro@gmail.com**, na mesma data, **até às 18h00 min.**

d) Na hipótese de **NÃO PAGAMENTO DA COMISSÃO**, o Leiloeiro poderá promover a execução do valor devido nos próprios autos ou em ação autônoma, ainda, levar o título (auto de arrematação) a protesto perante a serventia extrajudicial competente.

10) **PAGAMENTOS:**

a) O pagamento da arrematação será feito mediante **DEPÓSITO JUDICIAL** cujas as guias de pagamento serão encaminhadas ao e-mail do Arrematante.

b) O **VALOR DA ARREMATAÇÃO**, incluído o valor da **COMISSÃO DO LEILOEIRO**, deverão ser integralmente **PAGOS IMPRETERIVELMENTE NAS 24 HORAS ÚTEIS SUBSEQUENTES À PRAÇA/LEILÃO**, sob pena da aplicação das sanções previstas em lei e neste edital, e posteriormente os comprovantes deverão ser enviados ao e-mail do leiloeiro: **glenerleiloeiro@gmail.com**, ou qualquer outro meio hábil e inequívoco, para que o leiloeiro possa fazer a juntada dos comprovantes aos autos na mesma data, até às 18h00.

c) Após a arrematação mediante lance, o **AUTO DE ARREMATAÇÃO** será assinado pelo(a) **Exmo(a). Juiz(a)** apenas após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação ou da entrada/sinal, ser for o caso de parcelamento previsto no presente edital e da Comissão do Leiloeiro, ficando dispensada, nesta hipótese, a assinatura do arrematante no referido **AUTO**.

11) **PENALIDADES:**

Em caso de desistência ou inadimplência, por qualquer motivo, exceto os previstos em lei, o arrematante **não terá direito à devolução da comissão do Leiloeiro**, que reterá o valor correspondente, sendo ainda impostas as penalidades previstas na legislação e/ou no presente edital, além das previstas **no art. 358 do Código Penal, quem impedir, perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar**

afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará sujeito à pena de detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12) **APÓS A ARREMATAÇÃO:**

a) Quem pretender arrematar o referido bem, fica ciente que a espécie se aplica os preceitos do Código de Processo Civil.

b) Cabendo ao Arrematante, arcar com todos os tributos incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive ITBI, IRPJ, taxas de transferência, despesas cartorárias dentre outros.

13) **DIREITO DE PREFERÊNCIA:**

Nas hipóteses em que houver previsão legal do **EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**, este **deverá ser exercido durante a Praça/ Leilão, em igualdade de condições com eventuais outros interessados**, cabendo ao titular do direito participar da Praça/Leilão e exercer seu direito de preferência com base no maior lance e nas mesmas condições de pagamento recebido pelo leiloeiro durante o leilão.

14) **VENDA CONSIGNADA**

a) Caso o bem ofertado não receba lances durante o Leilão, o mesmo ficará disponível para o recebimento de propostas até o fim do expediente do leiloeiro, desde que respeitadas todas as condições do Edital de Leilão já realizado.

b) Eventualmente, ainda caso o bem não receba propostas até o fim do expediente do Leiloeiro na data designada para o leilão, o Leiloeiro Oficial em atendimento aos princípios da economia e celeridade processual, poderá ofertar o referido bem em seu sítio **www.leiloesbrasilcassiano.com.br**, de forma condicionada pelo período mínimo de 30(trinta) dias após a realização do leilão, podendo ser prorrogado por igual período mais 2 (duas) vezes, onde receberá propostas condicionais para que sejam levadas à apreciação do Magistrado, **o que ensejará o direito ao recebimento da comissão no valor de 5% (cinco por cento).**

15) **INTIMAÇÃO DAS PARTES:**

a) Caso os executados não possuam procuradores habilitados no feito, deverão ser intimados do Leilão e dos ônus que lhe serão impostos por Oficial de Justiça.

b) Desde já ficam intimadas as partes, os interessados, e principalmente os Requeridos, credores hipotecários ou credores fiduciários, **o interveniente do ônus real AV-1-92.517 do direito de preferência**, assim também como os cônjuges.

c) Consideram-se intimadas as partes interessadas, caso frustrada as intimações pessoais.

16) **REPONSABILIADE DO LEILOEIRO:**

O Leiloeiro Público Oficial, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do artigo 663 do Código Civil Brasileiro.

RESSALVANDO QUE A ARREMATAÇÃO SÓ SERÁ CONCLUÍDA APÓS A HOMOLOGAÇÃO PELO JUÍZO.

Este Edital está em conformidade com a resolução n° 236 de 13 de julho de 2017 do CNJ.

Uberlândia-MG 13 de setembro de 2022.

JOÃO ECYR MOTA FERREIRA
Juiz de Direito