



Número: **0002766-88.2017.8.13.0035**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Araguari**

Última distribuição : **10/01/2017**

Valor da causa: **R\$ 52.339,55**

Processo referência: **00027668820178130035**

Assuntos: **Cédula de Crédito Bancário**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
COOPERATIVA DE CREDITO SICOOB ARACREDI LTDA. - SICOOB ARACREDI (EXEQUENTE)	
	HELBER DAVI RODRIGUES (ADVOGADO)
JOSE CARLOS DE SOUZA (EXECUTADO(A))	
ARNALDO JOSE ALVES (EXECUTADO(A))	
TATIANA BASILIO PEIXOTO (EXECUTADO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10229321014	16/05/2024 16:12	<a href="#">Autos - 0002766-88.2017.8.13.0035 - Edital de Leilão</a>	Edital

# 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAGUARI-MG.

EDITAL DE LEILÃO NA MODALIDADE ON-LINE (ELETRÔNICO)

**PROCESSO N°**: 0002766-88.2017.8.13.0035

**EXEQUENTE**: COOPERATIVA DE CREDITO SICOOB ARACREDI  
LTDA. - SICOOB ARACREDI  
CNPJ: 00.068.987/0001-86

**EXECUTADO**: JOSÉ CARLOS DE SOUZA  
CPF: 487.606.339-72

**EXECUTADO**: ARNALDO JOSÉ ALVES  
CPF: 847.400.436-53

**EXECUTADO**: TATIANA BASILIO PEIXOTO  
CPF: 050.319.846-35

Por ordem do(a) **MM(A) . JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAGUARI-MG**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que do presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa que:

Será realizado **LEILÃO NA MODALIDADE EXCLUSIVAMENTE ON-LINE (eletrônico)**, conduzido pelo Leiloeiro Oficial **Sr. GLENER BRASIL CASSIANO**, devidamente matriculado na JUCEMG - Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o nº 470, e será realizado na modalidade exclusivamente virtual, no sítio: **www.leiloesbrasilcassiano.com.br** conforme decisão de nomeação de **id: 10216100629 - Pág. 1.**

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**:

**50% (cinquenta por cento) de uma gleba de terras**, situada no município de Araguari-MG, com área de aproximadamente 10,75,00 hectares, situada na "FAZENDA QUILOMBO", local



denominado "CAPÃO DA ANTA", com limites e confrontações descritos na **matricula de nº 39.602 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari-MG**, contendo as seguintes características:

**RELEVO:** o imóvel possui relevo levemente inclinado, sendo todo mecanizável e com aptidão para lavouras diversas.

**SOLO:** Predominantemente argiloso.

**ACESSO:** A propriedade está situada a aproximadamente 14km (quatorze quilômetros) de distância da cidade de Araguari-MG, dos quais 04Km (quatro quilômetros) são de estrada de terra, seguindo pela rodovia LMG748, sentido a Indianópolis-MG, no Km 10, após passar pelo viaduto sobre a linha férrea, vira à direita e segue sentido capela.

Nos termos do Auto de Avaliação de **id:9697652965 - Pág.3.**

### **ÔNUS QUE RECAEM SOBRE O IMÓVEL:**

**R-6-39.602 - EM 02/07/2019.** (Protocolo nº 230.860 de 18/06/2019) - **TÍTULO:** Termo de Penhora. A requerimento da interessada, que juntou Certidão extraída pelo Escrivão Judicial da Secretária da 1ª Vara Cível desta Comarca, em data de 13/06/2019, por ordem do Juiz de Direito, Dr. Calvino Campos, onde consta o Termo de Penhora, lavrado em 27/05/2019, expedido nos autos nº 0002766-88.17.813.0035, da Ação de Execução, em que é exequente Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Triângulo Mineiro e Sudoeste de Goiás Ltda - Sicoob Aracredi, e executado Arnaldo José Alves, CPF 847.400.436-53, procede-se ao registro da **PENHORA** da parte ideal correspondente a **50%(cinquenta por cento) do imóvel da presente matrícula**, para a garantia do débito no valor de R\$52.339,55 (cinquenta e dois mil, trezentos e trinta e nove reais e cinquenta e cinco centavos), a ser atualizado até a data do efetivo pagamento, com custas, juros e honorários advocatícios, tudo para que surta seus jurídicos e legais efeitos, estando incluído nesse valor o imóvel M-42.049.

**R-7-39.602 - EM 23/12/2021.** (Protocolo nº 254.610, de 17/12/2021). **TÍTULO:** Penhora. A requerimento, acompanhado do Termo de Penhora, datado de 18/10/2021, expedido nos autos nº 0002774-65.2017.8.13.0035, da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que é exequente Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Triângulo Mineiro e Sudoeste de Goiás Ltda - Sicoob Aracredi, e executado Arnaldo José Alves, procede-se ao registro da **PENHORA** correspondente a parte ideal do imóvel desta matrícula de propriedade do executado, com a finalidade de garantir o débito no valor de R\$63.044,85 (sessenta e três mil e quarenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos), mais acréscimos legais, tudo para que surta seus jurídicos e legais efeitos, estando incluído nesse valor o imóvel M-42.049, no termo de penhora, sendo que foi nomeado o executado como fiel depositário do bem.

**AV-8-39.602 - EM 31/03/2022.** (Protocolo nº 256.828 de 23/03/2022 reentrada em 30/03/2022). **TÍTULO:** Retificação de Penhora. A requerimento, e nos termos do despacho proferido pela MM. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, em data de 31/01/2022, acompanhado do Termo de Penhora e Depósito, datado de 22/02/2022, expedidos nos autos nº 0002774-65.2017.8.13.0035, da Ação de Execução de Título Extrajudicial em que é exequente Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Triângulo Mineiro e Sudoeste de Goiás Ltda - Sicoob Aracredi, e executado Arnaldo José Alves, procede-se a esta averbação para constar que a penhora registrada no **R-7-39.602**, acima, recai sobre **50%(cinquenta por cento) do imóvel objeto da presente matrícula**, para garantia do débito no valor de R\$63.044,85 (sessenta e três mil e quarenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos), mais acréscimos legais, tudo para que surta seus jurídicos e legais



efeitos, estando incluído nesse valor o imóvel M-42.049, no termo de penhora, sendo que foi nomeado o executado como fiel depositário do bem.

**R-9-39.602 - EM 10/05/2022.** (Protocolo nº 257.643, de 27/04/2022, reentrada em 03/05/2022). **TÍTULO:** Penhora. A requerimento, acompanhado do Termo de Penhora e Depósito, datado de 28/03/2022, devidamente assinado pela MM. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, Dra. Ana Régia Santos Chagas, expedido nos autos nº0002725-24.2017.8.13.0035, em que é exequente Sicoob Aracredi - Cooperativa de Crédito Sicoob Aracredi Ltda, e executado Arnaldo José Alves, procede-se ao registro da **PENHORA** correspondente a parte ideal de 12,5%(doze vírgula cinco por cento) do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade do executado, com a finalidade de garantir o débito no valor de R\$30.446,85(trinta mil, quatrocentos e quarenta e seis e oitenta e cinco centavos), mais acréscimos legais, tudo para que surta seus jurídicos e legais efeitos, estando incluído nesse valor o imóvel M-42.049, Foi nomeado como fiel depositário o executado.

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.

## **2) VALOR DA AVALIAÇÃO:**

Em 11 de janeiro de 2023, os **100% (cem por cento) da fração equivalente a 50% do imóvel** registrado na matrícula **39.602 do Cartório do Registro de Imóveis de Araguari-MG**, foi avaliado em **R\$ 333.000,00 (trezentos e trinta e três mil reais)**.

Nos termos do Auto de Avaliação de **id:9697652965 - Pág.3**. 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.

## **3) DATA DA REALIZAÇÃO DA PRAÇA/LEILÃO:**

a) Será realizada a Praça do bem acima mencionado, dia **15 de julho de 2024 (segunda-feira)**, com **início a partir das 14:00 horas e término a partir das 14:30 horas**, na modalidade **exclusivamente virtual**, no **sítio: www.leiloesbrasilcassiano.com.br**, pelo **VALOR IGUAL OU MAIOR EQUIVALENTE A 100% (cem por cento) da avaliação referente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel registrado na matrícula 39.602 do Cartório de Registro de Imóveis de Araguari-MG**, ou seja: **R\$ 333.000,00 (trezentos e trinta e três mil reais)**, à vista ou parcelado nos termos do art.895 do CPC.



## **A REALIZAÇÃO DO LEILÃO ESTÁ CONDICIONADA, SE NÃO HOUVER LICITANTES NA PRAÇA.**

b) Caso não haja licitantes interessados, ficará designado para o mesmo dia 15 de julho de 2024 (segunda-feira) o Leilão, com início a partir das 14:30 horas e término a partir das 15:00 horas, na modalidade exclusivamente virtual, no sítio: [www.leiloesbrasilcassiano.com.br](http://www.leiloesbrasilcassiano.com.br), pelo VALOR IGUAL OU MAIOR EQUIVALENTE A 50% (cinquenta por cento) da avaliação referente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel registrado na matrícula 39.602 do Cartório de Registro de Imóveis de Araguari-MG, ou seja: R\$166.500,00 (cento e sessenta e seis mil e quinhentos reais), à vista ou parcelado nos termos do art.895 do CPC.

#### **4) FORMA DE PAGAMENTO:**

a) O Leilão será aberto 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.

#### **5) PARCELAMENTO:**

a) Para pagamento parcelado do bem ofertado na PRAÇA, os interessados deverão encaminhar a proposta por escrito ao Leiloeiro Oficial GLENER BRASIL CASSIANO, através do e-mail: [glenerleiloeiro@gmail.com](mailto:glenerleiloeiro@gmail.com), antes do início da Praça, por Valor a partir de 100% (cem por cento) da Avaliação.

b) Para pagamento parcelado do bem ofertado no LEILÃO, do mesmo modo os interessados deverão encaminhar a proposta por escrito ao Leiloeiro Oficial GLENER BRASIL CASSIANO,



através do e-mail: **glenerleiloeiro@gmail.com**, antes do início do **Leilão**, por Valor a partir de **50% (cinquenta por cento) da Avaliação**.

**c) 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.**

**d) 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 à vista, 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.**

**e) A ARREMATAÇÃO MEDIANTE PARCELAMENTO DO BEM IMÓVEL, SERÁ GARANTIDA POR HIPOTECA GRAVADA NO PRÓPRIO BEM ARREMATADO.**

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

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

**h) 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.**

**i) 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.**



j) 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.**

6) **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 CÍVEL DA COMARCA DE ARAGUARI-MG**, reserva-se ao direito de incluir ou excluir bens do leilão.

c) O Leilão será conduzido 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**.

7) **INTERESSADOS**

a) Para participar do leilão eletrônico, 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.

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

c) No caso de quitação antecipada da execução, adjudicação, remição ou acordo, 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 do respectivo Auto/Carta de Arrematação.

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 (Certidão de Arrematação) a protesto perante a serventia extrajudicial competente.

9) PAGAMENTOS:

a) O pagamento da arrematação será feito mediante **DEPÓSITO JUDICIAL** cuja guia de pagamento será encaminhada ao e-mail do Arrematante.

b) O **VALOR DA ARREMATÇÃO**, incluído o valor da **COMISSÃO DO LEILOEIRO**, deverão ser integralmente **pagos**



**impreterivelmente nas 24 horas úteis subsequentes ao 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 / CARTA DE ARREMATÇÃO 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.**

#### **10) PENALIDADES:**

**a) Em caso de desistência ou inadimplência, por qualquer motivo, exceto os previstos em lei (§ 5º do art. 903 do CPC), o arrematante, perderá a caução, a favor do exequente, também não terá direito à devolução da comissão do Leiloeiro**, que reterá o valor correspondente referidos na alínea "c" do item 5 (PARCELAMENTO), sendo ainda impostas as penalidades previstas na legislação e/ou no presente edital, além das previstas **no art. 358 do Código Penal.**

**b) Caberá ao arrematante provar, independentemente de intimação, nos dez (10) dias seguintes à lavratura do Auto/ Carta de Arrematação, a existência de ônus real ou de gravame não mencionado no edital, hipótese em que poderá desistir da arrematação efetuada, sem a imposição de ônus (artigo 903, § 5º, inciso I, do CPC).**

#### **11) APÓS A ARREMATÇÃO:**

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

**b) Caberá ao arrematante/adjudicante/remitente, arcar com as custas processuais, além de todos os tributos incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive ITBI, IRPJ, taxas de transferência, despesas cartorárias dentre outros.**



## 12) DIREITO DE PREFERÊNCIA:

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

## 13) 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).**

## 14) INTIMAÇÃO DAS PARTES:

a) Caso os devedores 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, assim também como os cônjuges.

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



**15) RESPONSABILIDADE 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 ARREMATACÃO SÓ SERÁ CONCLUÍDA APÓS A HOMOLOGACÃO PELO JUÍZO.**

Este Edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13 de julho de 2017 do CNJ.

Araguari- MG, 16 de maio de 2024.

---

JUIZ (A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAGUARI-MG

