28/05/2025

Número: **0052425-72.2012.8.13.0704**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Unaí**
Última distribuição : **14/06/2012**
Valor da causa: **R$ 554.170,36**
Processo referência: **0052425-72.2012.8.13.0704**
Assuntos: **Cédula de Produto Rural**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
RENATO MINUCCI DE MOURA LEITE (EXEQUENTE)	
	SEBASTIANA GONCALVES SIQUEIRA (ADVOGADO) ANA CAROLINA GRACA SOUTO (ADVOGADO) LUIS EDUARDO DA GRACA SOUTO (ADVOGADO)
PAULO CESAR FERNANDES DE FARIA (EXECUTADO(A))	
SERGIO FERNANDES DE FARIA (EXECUTADO(A))	
	MARCOS ANTUNES DE OLIVEIRA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	**Data da Assinatura**	**Documento**	**Tipo**
10459960994	28/05/2025 15:33	Autos -0052425-72.2012.8.13.0704- Edital de Leilão -	Edital

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE UNAÍ-MG.

EDITAL DE LEILÃO NA MODALIDADE ON-LINE (ELETRÔNICO)

PROCESSO Nº: 0052425-72.2012.8.13.0704

EXEQUENTE: RENATO MINUCCI DE MOURA LEITE
CPF: 806.025.251-87

EXEQUENTE: PAULO CESAR FERNANDES DE FARIA
CPF: 151.172.601-63
EXEQUENTE: SERGIO FERNANDES DE FARIA
CPF: 098.917.301-15

Por ordem do(a) **MM(a). Juiz(a) de Direito da 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE UNAÍ-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, conforme Decisão de **id: 10349807946.**

O presente edital e demais informações estarão disponíveis nos telefones: (34) 3229-6161 / (34) 99988-1611, ou no endereço eletrônico:

www.leiloesbrasilcassiano.com.br

1) DESCRIÇÃO DO BEM:

Unidade "C", do Lote 03, conjunto 11, da Quadra 26, do SMPW / Sul, Antigo Lote nº 03 do Conjunto 09 do SMPW/SUL, desta

capital, **com área privativa de 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados)**, área comum de 625m² (seiscentos e vinte cinco metros quadrados), área total de 2.500,00m²(dois mil e quinhentos metros quadrados) e a respectiva fração ideal de 0,125 do terreno e das coisas de uso comum , medindo 50,00m (cinquenta metros) pelos lados norte e sul, 37,50m(trinta e sete metros e cinquenta centímetros)pelo lado leste e 34,594(trinta e quatro metros e quinhentos e noventa e quatro milímetros) mais 2.906m (dois metros e novecentos e seis milímetros) pelo lado oeste, limitando-se ao norte com o lote de nº 04 do mesmo conjunto, ao sul com via de acesso interna, a leste com a unidade "A" e a oeste com a unidade "E" e com a via de acesso interna, segundo características descritas na **matrícula nº 9.688 da Certidão de ônus do 4º Ofício de Registro de Imóveis do DF.**

Edificação residencial estabelecida no Lote possui 300,00m² de área construída coberta, assim composta:

CASA DE MADEIRA: Casa de madeira com 196,00m² (cento e noventa e seis metros quadrados), sendo 26,00m² (vinte e seis metros quadrados) quarto suíte em alvenaria de tijolos, forrada com madeira, a residência que é térrea é assim composta:

- Varanda frontal;
- Sala de estar em "L" com 02(dois) ambientes;
- Sala de jantar;
- Cozinha;
- Área de serviço coberta composta por lavanderia + dependência de empregada + depósito;
- Garagem coberta para 02(dois) veículos;
- 03(três quartos) sendo um suíte edificado em alvenaria;
- Ante sala/sala íntima;
- Escritório com acesso independente – externo;

PISCINA: Piscina em "L" com aproximadamente 34,00m² (trinta e quatro metros quadrados) de área, revestimento em vinil;

CHURRASQUEIRA: Churrasqueira com 70,00m² (setenta metros quadrados) composta de 01(um) banheiro, depósito e bancada, telhado em telhas coloniais;

ÁREA EXTERNA: Gramado e plantas ornamentais circundando as edificações, lote nas laterais protegido por alambrados, aos fundos murado, frontalmente cercado com pilaretes e arame farpado;

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Trata-se de imóvel construído em padrão normal, em razoável estado de conservação geral, tendo sido considerado estado de conservação - entre reparos simples e importantes - Tabela de Ross – Heidecke para cálculo das depreciações.

CARACTERISTICAS GERAIS: Piso das edificações foram executados em cerâmica, Esquadrias externas em madeira e vidro em sua grande maioria e parte em aço e vidro;

As instalações Elétricas, hidráulicas e sanitárias não foram testadas quanto ao funcionamento.

ÔNUS QUE RECAEM SOBRE O BEM:

Conforme **matrícula 9.688 do Cartório do 4° Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal-DF**, juntada no **id:10256357390.**

AV. 3 – 9688: **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** – Prenotação n° 139.375, de 12.07.2012 - De acordo com o requerimento do interessado de 06.07.2012, acompanhado da certidão comprobatória do ajuizamento de execução datada de 14.06.2012, extraída dos autos da ação de execução, distribuída sob o n° **0704.12.005242-5**, para **1ª Vara Cível, Crime, JIJ, da Comarca de Unaí/MG**, averba-se, para os devidos fins de direito, que RENATO MINUCCI DE MOURA LEITE ajuizou ação de execução em face de PAULO CESAR FERNANDES DE FARIA, já qualificado e Outros, objetivando o recebimento da dívida de R$ 554.170,36.

R. 4 – 9688: **PENHORA** – Prenotação n° 207.254, de 18/04/2018 - Pelo Termo de Penhora datado de 03/04/2018, extraído dos autos do processo n° **0731896-55.2017.8.07.0001**, requerido por JAIRO GONÇALVES DE LIMA, CPF n° 359.107.121-87, em face de SERGIO FERNANDES DE FARIA e sua mulher CLÁUDIA MORAES ZILLER DE FARIA, CPF n°s. 098.917.301-15 e 152.518.101-72, ajuizado na **3ª Vara de Execução de Títulos Extrajudicial de Brasília/DF**, por determinação do Dr. André Gomes Alves, MM. Juiz de Direito Substituto, verifica-se que o imóvel foi penhorado, a fim de garantir o pagamento da dívida de R$ 1.408.719,34, tendo os executados sido nomeados depositários fieis.

R. 5 – 9688: **PENHORA** – Prenotação n° 235.821, de 15/04/2021 - Pelo Termo de Penhora, datado de 10/02/2021, extraído dos autos do processo n° **0052425-72.2012.8.13.0704**, requerido por RENATO MINUCCI DE MOURA LEITE, em face de SÉRGIO FERNANDES DE FARIA, CPF n° 098.917.301-15, e outros, ajuizado na **1ª Vara Cível – Execução Titulo Extrajudicial de Unaí/MG**, por determinação do Dr. Carlos Alberto Correia Costa, MM. Juiz de Direito, verifico que o imóvel foi penhorado, a fim de garantir o pagamento da dívida de R$ 554.170,36, tendo como fiel depositário o próprio executado.

OBSERVAÇÃO:

a) O referido imóvel não possui **"HABITE-SE"**, conforme informado no Laudo de Avaliação, **id: 10231437784.**

b) 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:

a) Em 04 de março de 2024, os **100% (cem por cento) do imóvel de matrícula 9.688 do Cartório do 4° Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal-DF**, foi avaliado em **R$ 1.340.000,00 (um milhão, trezentos e quarenta mil reais).** Nos termos do Laudo de Avaliação **id: 10231437784.**

b) As medidas e confrontações da área 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 **29 de julho de 2025 (terça-feira), com início a partir das 15:00 horas e término a partir das 15:30 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$1.340.000,00 (um milhão, trezentos e quarenta 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 Leilão para o mesmo dia **29 de julho de 2025 (terça-feira), com início a partir das 15:30 horas e término a partir das 16:00 horas**, na modalidade **exclusivamente virtual, no sítio: www.leiloesbrasilcassiano.com.br** pelo **VALOR IGUAL OU MAIOR EQUIVALENTE A 60% (sessenta por cento) da avaliação, ou seja: R$804.000,00 (oitocentos e quatro mil 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 **§7° e §8° 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**, 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 **60% (sessenta 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 pela Tabela de Atualização Monetária do TJMG para os débitos judiciais comuns.**

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, quitando o valor remanescente em no máximo 30(trinta parcelas) mensais sucessivas a partir da arrematação conforme o **art. 895, §1° 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, §4° 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 §4° 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:

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

a) O **DOUTO JUÍZO** da **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE UNAÍ-MG**, reserva-se ao direito de incluir ou excluir bens do leilão.

b) O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. **GLENER BRASIL CASSIANO**, devidamente matriculado na JUCEMG - Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, **sob o n° 470**, na data e horários mencionados acima.

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

d) 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 Adjudicação.

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 ARREMATAÇÃO**, 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 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.**

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 aos 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) Caso o Arrematante, desista ou não efetue o pagamento no prazo estabelecido na aliena "b" do item 9 (PAGAMENTOS), o 2º (segundo) colocado no leilão será contatado e terá o prazo de **24 horas úteis** para manifestar interesse em adquirir o bem pelo valor do seu lance, sob as mesmas condições estabelecidas no edital.

c) Caberá ao arrematante provar, independentemente de intimação, nos dez (10) dias seguintes à lavratura do auto 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, § 5°, inciso I, do CPC).

11) APÓS A ARREMATAÇÃO:

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 disponíveis 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 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.

Unaí-MG, 28 de maio de 2025.

_____

JUIZ(A) DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE UNAÍ-MG.