



Número: **5002930-67.2018.8.13.0702**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO FISCAL**

Órgão julgador: **1ª Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Uberlândia**

Última distribuição : **05/02/2018**

Valor da causa: **R\$ 14.224,60**

Assuntos: **IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
<b>MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA (EXEQUENTE)</b>	
<b>ALAYLOR COELHO NOGUEIRA (EXECUTADO(A))</b>	
	<b>MUCIO RICARDO CALEIRO ACERBI (ADVOGADO)</b>

Outros participantes	
<b>GLENER BRASIL CASSIANO (LEILOEIRO(A))</b>	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10420382510	27/03/2025 14:36	<a href="#">Autos - 5002930-67.2018.8.13.0702 - Edital de Leilão -</a>	Edital

# 1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA E AUTARQUIAS DA COMARCA DE UBERLÂNDIA-MG.

**EDITAL DE LEILÃO NA MODALIDADE ON-LINE (ELETRÔNICO)**

**PROCESSO N°: 5002930-67.2018.8.13.0702**

**EXEQUENTE**: MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA  
CNPJ: 18.431.312/0001-15

**EXEQUENTE**: ALAYLOR COELHO NOGUEIRA  
CPF: 012.072.296-87

Por ordem do(a) **MM(a). Juiz(a) de Direito da 1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA E AUTARQUIAS DA COMARCA DE UBERLÂNDIA-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 n° 470, conforme Despacho de **id: 10411347575**.

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

**[www.leiloesbrasilcassiano.com.br](http://www.leiloesbrasilcassiano.com.br)**

## 1) **DESCRIÇÃO DO BEM**:

Um imóvel de 1.600,00m<sup>2</sup> (um mil e seiscentos metros quadrados), registrado no **Cartório de 1º Ofício de Registro de Imóveis**, com matrícula n° 43.885, situado nesta cidade (Uberlândia-MG), localizado na **Rua Dos Sabiás, 492 - Bairro Cidade Jardim**.



O referido imóvel é constituído de uma sala ampla com 03 ambientes, com piso ardósia, telha comum, sem forro/sem laje, um lavabo, uma cozinha ampla, com laje/ardósia, cinco quartos, sendo dois suítes, uma suíte master e dois normais, sem armários embutidos, com uma área de serviços, casa avarandada pelo lado direito, quintal grande gramado, sem edificação, com área na frente/garagem, imóvel murado com dois portões na frente (social/garagem). Imóvel em estado ruim, precisando de reforma grande por toda sua extensão.

Nos termos do Auto de Avaliação de **id: 10404037782 - Pág.3.**

### **ÔNUS QUE RECAEM SOBRE O BEM:**

Conforme **matrícula nº 43.885** no **Cartório de 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia-MG.**

**R-3-43.885 - 11/04/88.**

**DEVEDORES:** MARIA CÂNDIDA DE PÁDUA COELHO, funcionária pública federal e seu marido, ALAYLOR COELHO NOGUEIRA, funcionário público, brasileiros, casados, residentes e domiciliados nesta cidade, CI nºs. M-205.366-MG e 686.466-MG; CPFs: 302.720.096-87 e 012.072.296-87. **CREDORA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF; instituição financeira, sob forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, inscrita no CGC sob o nº 00.360.305/0001-00, por sua filial de Minas Gerais, representada neste ato, por seu Gerente de Agência, Douglas Chaul de Carvalho, brasileiro, casado, servidor do CEF, Mat. 261.150-6. **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA.** Contrato por instrumento particular de Mútuo com Obrigações e Hipoteca, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66, datado de 30/03/88. **Valor:** CZ\$ 2.955.272,98, correspondente na data do contrato a 3.602,14643 OTNs., o qual destina-se a construção de unidade residencial. **JUROS:** 9,3% ao ano. **RESGATE:** Por meio de 240 prestações mensais, sucessivas, e vencidas do valor inicial de CZ\$ 35.488.36. **PLANO DE REAJUSTE:** PES. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **AVALIAÇÃO DA GARANTIA:** CZ\$ 4.660.000,00. Os devedores obrigam-se pelas demais condições constantes do contrato, as quais ficam fazendo parte integrante do presente registro.

### **OBSERVAÇÃO:**

a) Consta no **AUTO DE AVALIAÇÃO** de **id: 10404037782 - Pág.3**, que o referido imóvel está registrado no **Cartório de 2º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia-MG**, com **matrícula nº 43.885**, deste modo, **ESCLARECE QUE O IMÓVEL ESTÁ REGISTRADO SOB A MATRÍCULA Nº 43.885 NO CARTÓRIO DE 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG**, conforme **TERMO DE PENHORA** de **id: 9715217281 - Pág.1.**

b) Apresenta-se, na **matrícula nº 43.885** no **CARTÓRIO DE 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG**, no registro **AV-4.43.885**: 12/01/89 - Certificou a Prefeitura



local em 12/10/88 que nesta mesma data foi fornecido o **HABITE-SE** n° 2987 e ainda efetuado o lançamento do prédio situado à Rua Sabiá n° 492, com área construída de 434,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e trinta e quatro metros quadrados), (residência) e com o valor venal estipulado em CZ\$2.604,00 em nome de Alaylor Coelho Nogueira. IAPAS - CND n° 031820 datada de 06/01/89.

**c)** 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 17 de fevereiro de 2025, os **100% (cem por cento) do imóvel de matrícula n° 43.885** registrada no **CARTÓRIO DE 1° OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG**, foi avaliado em **R\$1.850.000,00 (um milhão, oitocentos e cinquenta mil reais)**.

Nos termos da Avaliação **id:10404037782 - Pág.3.**

**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 **26 de maio de 2025 (segunda-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](http://www.leiloesbrasilcassiano.com.br)** pelo **VALOR IGUAL OU MAIOR EQUIVALENTE A 100% (cem por cento) da avaliação**, ou seja: **R\$1.850.000,00 (um milhão, oitocentos e cinquenta mil reais)**, à vista ou parcelado nos termos do art.895 do CPC.

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

**b)** Caso não haja licitantes interessados, ficará designado Leilão para dia **09 de junho de 2025 (segunda-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](http://www.leiloesbrasilcassiano.com.br)** pelo



**VALOR IGUAL OU MAIOR EQUIVALENTE A 50% (cinquenta por cento) da avaliação, ou seja: R\$925.000,00 (novecentos e vinte e cinco 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 §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, 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, 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:**

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 DA FAZENDA PÚBLICA E AUTARQUIAS DA COMARCA DE UBERLÂNDIA-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 nº 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 §2º 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 alínea "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, § 5º, 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 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](http://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 nº 236 de 13 de julho de 2017 do CNJ.

UBERLÂNDIA-MG, 24 de março de 2025.

**JUIZ(A) DA 1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA E AUTARQUIAS DA COMARCA DE UBERLÂNDIA-MG**

