



Número: **5008222-33.2018.8.13.0702**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO FISCAL**

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

Última distribuição : **15/03/2018**

Valor da causa: **R\$ 22.477,62**

Assuntos: **IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano, Multas e demais Sanções**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

| Partes | Advogados |
|--|-----------|
| MUNICÍPIO DE UBERLÂNDIA (EXEQUENTE) | |
| ARNALDO DE CASTRO JUNIOR (EXECUTADO(A)) | |

| Outros participantes |
|--|
| GLENER BRASIL CASSIANO (LEILOEIRO(A)) |

| Documentos | | | |
|-------------|--------------------|--|--------|
| Id. | Data da Assinatura | Documento | Tipo |
| 10445813532 | 08/05/2025 16:42 | Autos - 5008222-33.2018.8.13.0702 - Edital de Leilão - | Edital |

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

EDITAL DE LEILÃO NA MODALIDADE ON-LINE (ELETRÔNICO)

PROCESSO N°: 5008222-33.2018.8.13.0702

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

EXEQUENTE: ARNALDO DE CASTRO JÚNIOR
CPF: 061.459.306-91

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: 10437151227**.

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**:

Um imóvel residencial e seu respectivo terreno com área total de 1.000,00m² (mil metros quadrados), localizado na Rua Beija Flor, n° 680, Bairro: Cidade Jardim, Uberlândia-MG, CEP: 38412-164, registrado sob a matrícula n° 18.126 no Cartório de 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia-MG.



A construção é antiga, estilo casa colonial, construída no meio do terreno. Na frente do imóvel há um jardim grande, portão eletrônico para carro e portão social. A frente é de grade. Não tem garagem coberta. O imóvel tem 4 (quatro) suítes, um banheiro social, três salas, cozinha, dependência de empregada nos fundos (com banheiro), área externa com churrasqueira e piscina. A calçada é de cimento.

O imóvel é estilo casa colonial, com janelas de madeira, está em bom estado de conservação.

Nos termos do Auto de Avaliação de **id: 10390078102 - Pág.3.**

ÔNUS QUE RECAEM SOBRE O BEM:

Conforme **matrícula nº 18.126** do **Cartório de 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia-MG.**

R-6-18.126 - Protocolo 461.486, em 15 de julho de 2015 - A requerimento do interessado, que juntou Certidão extraída pela Escrivã Judicial Titular da Secretaria da 2ª Vara Cível desta Comarca, Marília Caixeta Peres Oliveira, em data de 30/06/2015, na qual consta o Termo de Penhora lavrado em 30/06/2015, procede-se ao registro da **PENHORA** do imóvel desta matrícula, autos nº 702.99.053299-7 da Ação de Cumprimento de Sentença, requerida por Joaquim Geraldo Ribeiro em face de Agram Serv. Prod. e Com. Agrícolas Ltda e outros, protocolizada em 21/07/2011. Valor da Causa: R\$ 515.286,68.

R-7-18.126 - Protocolo nº 473.838, em 09 de março de 2016 - Nos termos da Certidão extraída pela Escrivã Judicial da Secretaria da 3ª Vara Cível desta Comarca, Madalena Gontijo Borges Fonseca, em data de 07/01/2016, na qual consta o Termo de Penhora lavrado em 07/01/2016, procede-se ao registro da **PENHORA** do imóvel desta matrícula, de propriedade do executado Arnaldo de Castro Júnior, autos nº 702.96016405-2 da Ação de Execução Cumprimento de Sentença, requerida por Severino Ramos de Araújo em desfavor de Arnaldo de Castro Júnior e outros, distribuída em 09/05/1995.

R-8-18.126 - Protocolo nº 539.295, em 22 de outubro de 2018 - **INDISPONIBILIDADE** - Nos termos da ordem protocolada sob o nº 201810.2215.00634297-IA-200, em data de 22/10/2018, na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, averba-se para constar que recaiu sobre o imóvel desta matrícula a indisponibilidade dos bens e direitos em nome de Arnaldo de Castro Júnior, CPF 061.459.306-91, processo nº 01287000220025030103 da 3ª Vara do Trabalho local, em que são partes - Agram Serviços Produção e Comércio Agrícolas Ltda-ME (AGRAM), CNPJ 25.644.733/0001-90, Ademir Torido dos Reis, CPF 111.967.506-53, e Arnaldo de Castro Júnior, CPF 061.459.306-91.

AV-9-18.126 - Protocolo nº 551.014, em 29 de março de 2019 - **INDISPONIBILIDADE** - Nos termos da ordem protocolada sob o nº 201903.2914.00757217-IA-709, em data de 29/03/2019, na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, averba-se para constar que



recaiu sobre o imóvel desta matrícula a indisponibilidade dos bens e direitos em nome de Arnaldo de Castro Júnior, CPF 061.459.306-91, processo nº 00352007120055030103 da 3ª Vara do Trabalho local, em que são partes - Agram Serviços Produção e Comércio Agrícolas Ltda-ME (AGRAM), CNPJ 25.644.733/0001-90, Ademir Torido dos Reis, CPF 111.967.506-53, e Arnaldo de Castro Júnior, CPF 061.459.306-91.

AV-10-18.126 - Protocolo nº 594.343, em 18 de novembro de 2020 - a requerimento do interessado, que juntou Certidão Premonitória extraída pelo Gerente de Secretaria da 1ª Vara Cível desta Comarca, Cássio Gonçalves Paiva, em data de 04/11/2020, averba-se para constar a existência do Processo Eletrônico nº 5017953-87.2017.8.13.0702, da Ação de Cobrança c/c Arbitramento de Honorários e Pedido de Tutela Antecipada, ajuizada por Sebastião Barbosa e Silva Júnior, CPF 498.364.556-04 em face de Arnaldo de Castro Júnior, CPF 061.459.306-91 e Agram Serviços, Produção e Comércio Agrícolas Ltda, CNPJ 25.644.733/0001-90, autuado em data de 01/08/2017, redistribuído para este Juízo em dará de 14/08/2017 por prevenção ao processo físico nº 0439616-54.2013.8.13.0702. Valor da causa: R\$4.000.000,00.

OBSERVAÇÃO:

a) Apresenta-se, na **matrícula nº 18.126** no **CARTÓRIO DE 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG**, no registro **AV-3-18.126**: 25/05/93 - Certificou a Prefeitura local em 07/05/93, que em 05/05/93 foi fornecido o **HABITE-SE nº 408** e nesta mesma data foi efetuado o lançamento do prédio situado à Rua Beija Flor, nº 680, **com área construída de 317,50m² (residencial), distribuída da seguinte forma: 204,25m² (residência) + 81,25m² (edícula) + 32,00m² (varanda)**, e com valor venal estipulado em Cr\$ 2.100.510,10, em nome de Werner Francisco de Rezende. INSS -CND nº 318102 datada de 28/04/93.

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 11 de fevereiro de 2025, os **100% (cem por cento) do imóvel de matrícula nº 18.126** registrada no **CARTÓRIO DE 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE UBERLÂNDIA-MG**, foi avaliado em **R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)**.

Nos termos da Avaliação **id:1030078102 - 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 **30 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** pelo **VALOR IGUAL OU MAIOR EQUIVALENTE A 100% (cem por cento) da avaliação**, ou seja: **R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos 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 dia **14 de julho 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** pelo **VALOR IGUAL OU MAIOR EQUIVALENTE A 50% (cinquenta por cento) da avaliação**, ou seja: **R\$750.000,00 (setecentos e cinquenta 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 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 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, § 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 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, 08 de maio de 2025.

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

