**3º VARA CÍVEL DA COMARCA DE CARATINGA – MINAS GERAIS.**

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

Por ordem do(a) **MM(a). Juiz(a) de Direito da 3º VARA CÍVEL DA COMARCA DE** **CARATINGA – MG**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que do presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e a quem interessar possa.

**PROCESSO Nº: 0104652-57.1999.8.13.0134**

**EXEQUENTE:**ESTADO DE MINAS GERAIS.

CNPJ:18.715.615/0001-60

**EXECUTADO(A):**COOPERATIVA AGROPECUÁRIA DA REGIÃO DE CARATINGA LTDA.

CNPJ:19.313.634/0003-94

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: 9748223193.**

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 urbano composto de uma área de terrenos, medindo 45,00m(quarenta e cinco metros), por 55,00m(cinquenta e cinco metros), totalizando 2.475m²(dois mil, quatrocentos e setenta e cinco metros quadrados), confrontando por seus diversos lados com Feliciano Miguel Abdala e Rua “A”, em projeto que dá acesso à rodovia Federal Rio/Baia, imóvel localizado “SÃO ROQUE, LIBERDADE OU LIMOEIRO(atualmente Bairro Floresta)”.**

**(atrás do posto de combustíveis e da lanchonete Via116)**

**Imóvel este registrado sob a matrícula 11.671 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caratinga – Estado de Minas Gerais.**

1. 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.

**ÔNUS QUE RECAEM SOBRE O IMÓVEL:**

**REGISTRO Nº.03.M.11.671:** Nos termos do Mandado, datado de 08 de junho de 2.000, extraído dos Autos da Ação de Execução Fiscal, requerida pela FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL contra COOPERATIVA AGROPECUÁRIA DE CARATINGA, processo nº 13499010465-2, expedido pelo MM. Juiz de Direito da Segunda Vara Cível, desta Comarca, Dr. Marcelo Pereira da Silva, fica o imóvel constante da matrícula acima, de propriedade de COOPERATIVA AGROPECUÁRIA DA REGIÃO DE CARATINGA LTDA., PENHORADO EM PRIMEIRO GRAU, para todos os fins e efeitos de direito.

**REGISTRO Nº.04.M.11.671:** Nos termos do Ofício Nº519/07, datado de 14 de março de 2007, expedido pelo Escrivão Judicial da Segunda Secretaria Cível, Mario Lobato Genelhú, por determinação do MM.Juiz de Direito da Segunda Vara Cível, Dr. Alexandre Ferreira, desta comarca, extraído dos autos da Ação de Execução fiscal requerida pelo ESTADO DE MINAS GERAIS -X- COOPERATIVA AGROPECUÁRIA DA REGIÃO DE CARATINGA LTDA.(Processo nº13498002404-3), fica o imóvel constante da matrícula acima, PENHORADO, para todos os fins e efeitos de direito .

**R-5-M-11.671:** PROTOCOLO N.113.495 de 19-07-2011. PENHORA. Nos termos da Certidão datada de 20 de junho de 2011, expedida pela Secretaria Única do Judicial, da Comarca de Tarumirim/MG, extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº.0684.07.000642-5, promovida por Fazenda Pública Nacional contra Cooperativa Agropecuária da Região de Caratinga/MG, fica o imóvel desta matricula **PENHORADO.**

**R-6-M-11.671:** PROTOCOLO Nº.144.033 de novembro de 2017. LOCAÇÃO. Nos termos do instrumento particular de contrato de locação de Imóvel Comercial, datado de 21 de setembro de 2017, ***o imóvel*** desta matricula de propriedade da **Cooperativa Agropecuária da Região de Caratinga Ltda,** já qualificada, representada pelo diretor presidente José Amaral Toledo, brasileiro, casado, produtor rural, CI MG-118.603, CPF nº.168.663.206-15, residente no lugar denominado Córrego Cabeceira do Jacutinga, distrito de Santa Luzia, Caratinga/MG, por sua vez representado por seu procurador Alexandre de Melo Pereira, brasileiro, casado, advogado, CI M-2.673.317, CPF nº. 552.755.916-91, residente na Rua Coronel Antônio da Silva, nº.02, apto.101, Centro, Caratinga/MG, foi **dado em locação** para fins comerciais**, a M & M CONSULTORIA MERCADOLÓGICA Ltda, CNPJ nº. 07.320.887/0001-44,** com sede na Avenida Governador Milton Campos, nº.3041, Sala B, Guanhães/MG, representada por seu sócio Marcelo Mota Andrade, brasileiro, casado, empresário, CI M-5.583.112 SSP/MG, CPF nº. 962.813.166-49, residente na Rua Marte, nº.240, Bairro: Castelo, Ipatinga/MG. A sublocação o empréstimo ou qualquer outra forma de cessão do imóvel, serão permitidas, anuindo desde já expressamente o locador. O prazo desta locação é de 30(trinta) anos, com início no dia 01/10/2017. O contrato será renovado por igual período, nos termos do artigo 51 da Lei nº.8.245/91. O valor do aluguel mensal será de R$400,00(quatrocentos reais). O valor do aluguel será corrigido anualmente pela variação do IGP-M Índice Geral de Preço de Mercado apurado pela Fundação Getúlio Vargas, até o mês anterior do vencimento. Caso a lei proíba a utilização do indexador supramencionado, o aluguel será reajustado pelo índice oficial que vier a substituí-lo. O aluguel e respectivos encargos serão pagos semestralmente adiantados. Fica facultado ao locador receber o aluguel através de depósito bancário, desde que comunique expressamente a locatária os dados da conta corrente para depósito pelo menos 10(dez) dias de antecedência. Os encargos cujo documentos de pagamento sejam encaminhados diretamente a locatária serão por ela pagos, cabendo-lhes remeter os respectivos comprovantes ao locador quando solicitado por este. O pagamento efetuado através de cheque será considerado quitado após a compensação do mesmo e o efetivo crédito em favor do locador. Além do valor do aluguel, correrão por conta da locatária: a) os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel; b) despesas de consumo e energia elétrica e água; c) Limpeza, manutenção e conservação do imóvel. Se a locatária incorrer em mora no pagamento do aluguel ou encargos ou ambos ou parte de um deles, pagará ao locador em relação ao aluguel, multa de 10%(dez por cento) do valor do aluguel ou alugueis em atraso, acrescidos de juros de 1%(um por cento)por mês ou fração mais correção monetária pelo índice contratual, desde o dia do vencimento até o dia do efetivo pagamento, convertida em índice “pro rata die” se for o caso: Em relação ao aluguel e encargos, o valor do seu principal, mais juros, correção monetária, multa, e/ou outros encargos exigidos, em decorrência do atraso. Existindo a necessidade de efetuar qualquer procedimento a fim de pugnar a mora, a locatária ficará obrigada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, ainda que na esfera administrativa, a ordem de 20%(vinte por cento), calculados sobre o valor do débito. A transgressão de quaisquer das cláusulas do presente contrato sujeitará ao locador e a locatária ao pagamento de multa correspondente a 03(três) meses de aluguel, calculada a partir do presente mês da ocorrência da infração, sem prejuízo das obrigações vencidas e/ou por vencer. O locatário conforme artigos 27 e seguintes da Lei nº.8.245/91 terá direito de preferência na aquisição do imóvel, nas hipóteses de alienação a terceiros, a qualquer título, do imóvel locado, este contrato continuará em vigor. A locação poderá ser desfeita: a) por mútuo acordo; b) em decorrência de infração legal ou contratual; c) em decorrência de falta de pagamento do aluguel e demais encargos; d) para a realização de reparações urgentes determinadas pelo poder público que não possam ser normalmente executadas com a permanência da locatária no imóvel. A locatária designa com seu fiador e avalista, sócio Marcelo Mota Andrade, já qualificado, o qual se responsabiliza solidariamente, com a locatária, para garantir o pagamento dos aluguéis e demais encargos da locação do referido imóvel. Obrigam-se e se comprometem as partes observar respeitar e cumprir todas as demais termos, cláusulas e condições constantes do contrato ora registrado.

1. **VALOR DA AVALIAÇÃO:**
2. **R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)** correspondente a **100% (cem por cento)** do imóvel, nos termos da Avaliação **id:9612156189.**
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.
4. **DATA DA REALIZAÇÃO DA PRAÇA/LEILÃO:**
5. Será realizada a Praça do bem acima mencionado, dia **26 de abril de 2023 (quarta 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: a) R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)**, à vista ou parcelado nos termos do art.895 do CPC.
6. Caso não haja licitantes interessados, ficará designado Leilão para o mesmo dia **26 de abril de 2023 (quarta 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 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.

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

1. **FORMA DE PAGAMENTO**:
2. O Leilão será aberto 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**.
3. 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.
4. **PARCELAMENTO:**
5. 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,**
6. 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.**
7. 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**.
8. 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**.
9. **A ARREMATAÇÃO MEDIANTE PARCELAMENTO DO BEM IMÓVEL, SERÁ GARANTIDA POR HIPOTECA GRAVADA NO PRÓPRIO BEM ARREMATADO.**
10. A atualização dos valores das parcelas, deverão seguir a Tabela de Atualização Monetária, a ser definidos por este Juízo.
11. Em caso de inadimplemento, o **REQUERENTE,** poderá optar pela **RESOLUÇÃO DA ARREMATAÇÃO**, ou ainda a **EXECUÇÃO DO ARREMATANTE.**
12. 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**.
13. 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.**
14. 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.**
15. **CONDIÇÕES DO LEILÃO**:
16. O leilão será regido pelo Decreto **Lei 21.981/32, Código Penal, CTN**, **CPC e Código Civil** nas seguintes condições:

O **DOUTO JUÍZO** da**3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CARATINGA – MG – MINAS GERAIS**, reserva-se ao direito de incluir ou excluir bens do leilão.

1. 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.
2. O presente edital será publicado no endereço eletrônico **www.leiloesbrasilcassiano.com.br**, nos termos do **Artigo 887 §2º do CPC.**
3. 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**.
4. **INTERESSADOS**
5. 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.
6. 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.
7. **COMISSÃO DO LEILOEIRO:**
8. 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.**
9. No **caso de quitação antecipada da execução, adjudicação, remição ou acordo, o leiloeiro será remunerado com o correspondente percentual de 3% (três 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.
10. 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**.
11. 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.
12. **PAGAMENTOS:**
13. O pagamento da arrematação será feito mediante **DEPÓSITO JUDICIAL** cuja guia de pagamento será encaminhada ao e-mail do Arrematante.
14. 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.
15. 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**.
16. **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.**

1. **APÓS A ARREMATAÇÃO:**
2. Quem pretender arrematar o referido bem, fica ciente que a espécie se aplica os preceitos do Código de Processo Civil.
3. 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.
4. **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.

1. **VENDA CONSIGNADA**
2. 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.
3. 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)**.
4. **INTIMAÇÃO DAS PARTES:**
5. 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.
6. Desde já ficam intimadas as partes, os interessados, e principalmente os Requeridos, credores hipotecários ou credores fiduciários, assim também como os cônjuges;
7. Consideram-se intimadas as partes interessadas, caso frustrada as intimações pessoais.
8. **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.**

Caratinga - MG 20 de março de 2023.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CARATINGA – MINAS GERAIS.**