11/12/2025

Número: **5001064-18.2022.8.13.0012**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
Órgão julgador: **Juizado Especial da Comarca de Aiuruoca**
Última distribuição : **28/07/2022**
Valor da causa: **R$ 43.367,84**
Assuntos: **Nota Promissória**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
LUIZ FERNANDO DO NASCIMENTO (EXEQUENTE)	
	ARIANE BARQUETTE MOREIRA NASCIMENTO (ADVOGADO)
TANIA MARIA OLIVEIRA SILVA (EXECUTADO(A))	
	DAVID ALMEIDA DE PAULA (ADVOGADO) DAVIDSON ALMEIDA DE PAULA (ADVOGADO)
MARCO JOSE OLIVEIRA SILVA (EXECUTADO(A))	

Outros participantes	
GLENER BRASIL CASSIANO (LEILOEIRO(A))	
MARIA ALICE DE OLIVEIRA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10597085484	11/12/2025 16:54	Autos -5001064-18.2022.8.13.0012- Edital de Leilão	Edital

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE AIURUOCA - MG.

EDITAL DE LEILÃO NA MODALIDADE ON-LINE (ELETRÔNICO)

PROCESSO Nº: 5001064-18.2022.8.13.0012

EXEQUENTE: LUIZ FERNANDO DO NASCIMENTO
CNPJ: 37.173.647/0001-25

EXECUTADA: TÂNIA MARIA OLIVEIRA SILVA
CPF: 645.658.236-91
EXECUTADO: MARCO JOSÉ OLIVEIRA SILVA
CPF: 508.260.266-72

Por ordem do(a) **MM(a). JUIZ(A) DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE AIURUOCA - 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 **PRAÇA/LEILÃO NA MODALIDADE EXCLUSIVAMENTE ON-LINE (eletrônico)**, no sítio:

www.leiloesbrasilcassiano.com.br

A **PRAÇA/LEILÃO** será conduzida pelo Leiloeiro Oficial **Sr. GLENER BRASIL CASSIANO**, devidamente matriculado na JUCEMG – Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o nº 470, conforme **R.Decisão** de **id: 10547831622.**

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 DOS BENS:

Cota parte equivalente a **33% (trinta e três por cento) da nua propriedade do andar térreo constituído de 3(três) cômodos comerciais**, localizado na Praça Monsenhor Nagel nº 121, Aiuruoca-MG, registrado sob a **matrícula nº 398 do Cartório de Registro Imobiliário de Aiuruoca-MG.**

Nos termos do Termo de Avaliação de **id: 10343231671 – Pág.3**

ÔNUS QUE RECAEM SOBRE OS BENS:

R-8 -398: USUFRUTUÁRIA: Maria Alice de Oliveira Silva, no registro supra e retro qualificada. **NUS PROPRIETÁRIOS:** Marco José Oliveira Silva, Tânia Maria Oliveira Silva e Silvana Oliveira de Ândrade, no registro supra e retro qualificados. **USUFRUTO:** Público datado de 18/05/89, do Cartório do 1° Oficio desta cidade, lavrado pela tabeliã Maria Rosa Macile Almeida, L°38, fls.40. Usufruto vitalício sobre a metade do prédio e 139,90,50m² de terreno urbano, constantes do registro n° R-6. OBS: Recolhimento feito de acordo com o art.40 da Lei 7.399, conforme guia n° 932107 A.

R-13 - 398:
Protocolo n° 42.985 (24/10/2024).
Em atendimento ao Ofício n° 058/CSA/2024 datado de 15/10/2024, emitido pela Única Vara Cível desta Comarca, extraído do processo de Execução de Título Extrajudicial n° 5001064-18.2022.8.13.0012, assinado pelo Juiz de Direito Lucas Carvalho Murad, constando como Exequente Luiz Fernando do Nascimento e como Executado Tânia Maria Oliveira Silva e outros, procedo ao registro da **PENHORA da fração ideal correspondente a 1/3(um terço) do andar térreo, para fins comerciais**, averbado sob n° AV-2, de propriedade de Tânia Maria Oliveira Silva, CPF 645.658.236-91.

R-14 – 398:
Protocolo n° 43.513 (03/04/2025)
Em atendimento ao Ofício n° 022 AR/2025, datado de 19/02/2025, emitido pela Única Vara Cível desta Comarca, extraído do processo de Execução de Título Extrajudicial n° 5000402-20.2023.8.13.0012, constando como Exequente Luiz Fernado do Nascimento e como Executados Marco José Oliveira Silva e outros, assinado pelo Juiz de Direito Dr. Lucas Carvalho Murad, procedo o registro da penhora da fração ideal correspondente a 33% do andar térreo, para fins comerciais , averbado sob o n° AV-2, de propriedade de Tânia Maria Oliveira Silva – CPF 645.658.236-91, Valor da Avaliação: R$350.000,00, Depositária: Tânia Maria Oliveira Silva.

R-15 – 398:
Protocolo n° 43.514 (03/04/2025)
Em atendimento ao Ofício n° 18 NV/2025 datado de 19/02/2025, emitido pela Única Vara Cível desta Comarca, extraído do processo de execução de Título Extrajudicial n° 5001457-40.2022.8.13.0012, constando como Exequente Laticínios Toledo Ltda e como Executada Tânia Maria Oliveira Silva, assinado pelo Juiz de Direito Dr. Lucas Carvalho Murad, procedo ao registro da penhora da fração ideal correspondente a 33% do andar térreo, para fins comerciais , averbado sob o n° AV-2, de propriedade de Tânia Maria Oliveira Silva – CPF 645.658.236-91

VALOR DA AVALIAÇÃO:

Em 07 de novembro de 2024, os **100%** (cem por cento) da **COTA PARTE** equivalente a **33% (trinta e três por cento) DA NUA PROPRIEDADE do andar térreo constituído de 3(três) cômodos comerciais,** localizado na Praça Monsenhor Nagel n° 121, Aiuruoca-MG, registrado sob a **matrícula n° 398 do Cartório**

de Registro Imobiliário de Aiuruoca-MG, avaliado em **R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**, conforme noticiado no **Auto de Avaliação** de id: **10343231671 – Pág. 3.**

OBSERVAÇÃO:

O referido imóvel possui registrado o **USUFRUTO VITALÍCIO** sobre a metade do prédio e 139,90,50m² de terreno urbano, constantes do registro nº R-6, em favor de **MARIA ALICE DE OLIVEIRA SILVA**, CPF: 073.374.186-04, conforme registro R-8 da **matrícula nº 398 do Cartório de Registro Imobiliário de Aiuruoca-MG.**

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) DATA DA REALIZAÇÃO DA PRAÇA/LEILÃO:

a) Será realizada a Praça do bem acima mencionado, dia **23 de março de 2026 (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**, à vista ou parcelado na forma do art. 895 do Código de Processo Civil, ou seja:

- **COTA PARTE** equivalente a **33% (trinta e três por cento)** da **NUA PROPRIEDADE DO ANDAR TÉRREO CONSTITUÍDO DE 3(três) CÔMODOS COMERCIAIS**, localizado na Praça Monsenhor Nagel nº 121, Aiuruoca-MG, registrado sob a **matrícula nº 398 do Cartório de Registro Imobiliário de Aiuruoca-MG**, pelo valor de **R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).**

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 **23 de março de 2026 (segunda-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**, à vista ou parcelado na forma do art. 895 do Código de Processo Civil, ou seja:

• **COTA PARTE** equivalente a **33% (trinta e três por cento)** da **NUA PROPRIEDADE DO ANDAR TÉRREO CONSTITUÍDO DE 3(três) CÔMODOS COMERCIAIS**, localizado na Praça Monsenhor Nagel n° 121, Aiuruoca-MG, registrado sob a **matrícula n° 398 do Cartório de Registro Imobiliário de Aiuruoca-MG**, pelo valor de **R$175.000,00(cento e setenta e cinco mil reais).**

3) 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 à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses corrigidas mensalmente e mais 5% (cinco por cento) de comissão do Leiloeiro Oficial à vista.**

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 e 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.**

4) 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 DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE AIURUOCA-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.**

5) 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.

6) 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 2% (dois 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.

7) 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.**

8) 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 3(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 7 (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).

9) 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.

10) 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.

11) 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).**

12) 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.

13) 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.

Aiuruoca-MG, 11 de outubro de 2025.

_____

JUIZ(A) DE DIREITO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DA COMARCA DE AIURUOCA-MG.