



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DE MINAS GERAIS
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE UBERABA/MG – 1ª VARA

Av. Maria Carmelita Castro Cunha, nº 30, Bairro Vila Olímpica, Uberaba/MG – CEP: 38065-320 – Fone/Fax: (034) 2103-5137
E-mail: 01vara.uba@trf1.jus.br



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

O Meritíssimo Juiz Federal Titular da 1ª Vara da Subseção Judiciária de Uberaba, Estado de Minas Gerais, **Dr. Élcio Arruda**, torna pública a realização de **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO EXCLUSIVAMENTE ON-LINE**, do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos das **Execuções**, devidamente abaixo especificadas, nos termos Lei 6.830/80, arts. 22 e 23, c/c, Código de Processo Civil, art. 886, e tendo em vista as medidas previstas na Resolução nº 236/CNJ, de 13/07/2016.

PROCESSO: 0002710-72.2017.4.01.3802

EXEQUENTE: UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: PRISMA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA - ME

I- DATA, HORÁRIO E LOCAL

1º LEILÃO: 08/11/2021 – 10:00 HORAS

2º LEILÃO: 08/11/2021 – 11:00 HORAS

LOCAL: Leilões exclusivamente on-line: www.isaiasleiloes.com.br

Leiloeiro Público: Isaias Rosa Ramos Junior – JUCEMG 831

Telefones: (34) 3814-2286 e (34) 99924-8692. E-mail: leiloes@isaiasleiloes.com.br

Os leilões serão realizados EXCLUSIVAMENTE na modalidade ON-LINE (eletrônica) através do site www.isaiasleiloes.com.br, com encerramento nas datas e horários acima especificados, onde os interessados deverão habilitar-se antecipadamente para efetuar lances por meio eletrônico, bem como acompanhar os leilões em tempo real.

II - OBJETO DA HASTA

DESCRIÇÃO DO BEM:

IMÓVEL RESIDENCIAL SITUADO À RUA JOÃO MIGUEL HUEB, Nº 421, BAIRRO CIDADE JARDIM, UBERABA/MG, ESQUINA COM A RUA OSÓRIO JOAQUIM GUIMARÃES, TERRENO COM ÁREA DE 156 M2 E COM CONSTRUÇÃO DE DOIS PAVIMENTOS, SENDO NO TERREO UMA GARAGEM PARA UM CARRO, E UMA SALA COMERCIAL COM DOIS AMBIENTES E UM BANHEIRO COM ACESSO ATRAVÉS DE PORTA DE AÇO PELA RUA OSÓRIO JOAQUIM GUIMARÃES, ALÉM DE OUTRA SALA PEQUENA, DOIS QUARTOS E UM BANHEIRO, COM ACESSO POR UMA PORTA MENOR, TAMBEM PELA MESMA RUA, RAZÃO PELA QUAL PODE ACOMODAR 02 COMÉRCIOS. NO PAVIMENTO SUPERIOR POSSUI UMA SALA COM SACADA E UMA COPA TAMBEM COM SACADA, UM HALL E CORREDOR, COZINHA E TRES QUARTOS, SENDO UMA SUÍTE, ALÉM DE UM BANHEIRO SOCIAL. NO TERRAÇO DO IMÓVEL POSSUI UMA LAVANDERIA E UM BANHEIRO, COM ÁREA CONSTRUÍDA DE APROXIMADAMENTE 300 M2,



COM MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES CONSTANTES NA MATRÍCULA 69.892 DO C.R.I DO 2º OFÍCIO DE UBERABA/MG.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 450.000,00

LANCE MÍNIMO: R\$ 225.000,00

Ônus:

Constam averbados no registro do imóvel os seguintes ônus:

R-3/69.892 – Penhora nos autos 5350-82.2016.4.01.3802 da 2ª Vara SSJ Uberaba/MG.

AV-4/69.892 – Indisponibilidade em virtude do R-3.

R-5/69.892 – Penhora nos autos 2710-72.2017.4.01.3802 da 1ª Vara SSJ Uberaba/MG.

AV-6/69.892 – Indisponibilidade em virtude do R-5.

R-7/69.892 – Penhora nos autos 2011-81.2017.4.01.3802 da 2ª Vara SSJ Uberaba/MG.

AV-8/69.892 – Indisponibilidade em virtude do R-7.

R-10/69.892 – Penhora nos autos 1739-87.2017.4.01.3802 da 4ª Vara SSJ Uberaba/MG.

AV-11/69.892 – Indisponibilidade em virtude do R-10.

R-12/69.892 – Penhora nos autos 0001743-66.2013.4.01.3802, da 2ª Vara SSJ Uberaba/MG.

AV-13/69.892 – Indisponibilidade em virtude do R-12.

R-14/69.892 – Penhora nos autos 0000055-59.2019.4.01.3802, da 1ª Vara SSJ Uberaba/MG.

AV-15/69.892 – Indisponibilidade em virtude do R-14.

III - OBSERVAÇÕES

1. Na contagem dos prazos deste edital serão computados somente os dias úteis (CPC, art. 219).

2. O leiloeiro adotará providências para ampla divulgação da alienação (CPC, art. 887, *caput*), inclusive na rede mundial de computadores (CPC, art. 884, I, c/c 887, § 2º), sendo providenciada pelo juízo a afixação do edital no local de costume e sua publicação, nos termos da Lei nº 6.830/1980, art. 22, dispensada, em face da especialidade, a publicação em jornal local, prevista no CPC, art. 887, § 3º.

3. Até o dia anterior ao leilão, o leiloeiro estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do leilão (Resolução nº 236/2016-CNJ, art. 14, § 2º), encaminhando ao juízo omissões porventura detectadas e, ainda, expor aos pretendentes os bens ou as amostras das mercadorias (CPC, art. 884, III).

4. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrarem, incumbindo aos interessados a prévia verificação de suas condições (Resolução nº 236/2016-CNJ, art. 18). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. (Resolução nº 236/2016-CNJ, art. 29).

5. Nem todos os interessados podem arrematar. “Pode oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, *com exceção*: I - dos tutores, dos curadores, dos testamentários, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade; II - dos mandatários, quanto aos bens de cuja



administração ou alienação estejam encarregados; III - do juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade; IV - dos servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta; V – dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados; VI - dos advogados de qualquer das partes.” (CPC, art. 890).

6. Devem ser observadas as preferências na arrematação. **6.1.** “É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições” (CPC, art. 843, § 1º). **6.2.** No caso de concorrência entre o cônjuge e outros membros da família, dispõe o CPC: “Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, e, no caso de igualdade de oferta, terá preferência o cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem.” (CPC, art. 892, § 2º). **6.3.** Além disso, “Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiverem lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles.” (CPC, art. 893). **6.4.** No caso de bem tombado, a União, os Estados e os Municípios terão, nessa ordem, o direito de preferência na arrematação em igualdade de oferta (CPC, art. 892, § 3º).

7. Se o leilão incidir sobre mais de um bem do executado, “*Será suspensa a arrematação logo que o produto da alienação dos bens for suficiente para o pagamento do credor e para a satisfação das despesas da execução.*” (CPC, art. 899).

8. No caso de bem indivisível, a quota-parte a ser reservada para o coproprietário ou cônjuge, que não sejam parte na execução, *é calculada sobre o valor da avaliação, não o da arrematação.* Desse modo, “Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.” (CPC, art. 843, § 2º).

9. Não havendo interessados no primeiro, será realizado um segundo leilão, também na modalidade ON-LINE (CPC, art. 886, V), objetivando a alienação pelo maior lance, vedada a oferta de preço vil, considerado aquele abaixo de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (CPC, art. 891).

10. Tratando-se de imóvel de incapaz, caso não alcançado pelo menos 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação, será adotado o procedimento previsto no CPC, art. 896.

11. O pagamento deverá ser realizado *de imediato*, à vista, pelo arrematante, seja por meio eletrônico ou por depósito judicial (CPC, art. 892, *caput*). **11.1.** Recebendo, o leiloeiro, o produto da alienação (CPC, art. 884, IV), deverá providenciar tal depósito dentro de 1 (um) dia, bem como prestar contas nos 2 (dois) dias subsequentes ao depósito (CPC, art. 884, V). O pagamento da arrematação, “recebido (...) pelo leiloeiro, (...) pode ser feito por meio de cheque (...). O apregoador poderá, no entanto, caso tenha razões plausíveis, acautelar-se no



recebimento de cheques. Para tanto, pode pedir garantias e, até mesmo, se possível, solicitar do banco confirmação de saldo”. O cheque deverá ser de titularidade do arrematante. **11.2.** Em conformidade com o CPC, artigo 895, serão aceitas propostas para arrematação do bem em prestações, cabendo ao arrematante o pagamento mínimo de 25% a título de sinal e o restante em até 30 parcelas mensais e consecutivas, que serão corrigidas pelo **índice legal**, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. A proposta para pagamento à vista, em igualdade de valores, sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. (CPC, art. 895, inciso II, § 7º). O valor da parcela não poderá ser inferior a R\$ 500,00 (quinhentos reais).

12. Sem prejuízo de aplicação do disposto no CPC, art. 903, § 6º, havendo indício de conluio entre o arrematante e a parte executada, com o intuito de tumultuar o processo e obstar a venda do bem, deve ser efetuada a comunicação ao Ministério Público Federal, para que adote as providências necessárias à apuração dos fatos, uma vez que constituem violência ou fraude em arrematação judicial: “impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. Pena: detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.” (Código Penal, art. 358).

13. Cabe ao arrematante, ainda, o pagamento da comissão do leiloeiro (Lei nº 6.830/1980, art. 23, § 2º), arbitrada em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação (Resolução nº 236/2016-CNJ, art. 7º, e CPC, art. 880, § 1º, art. 884, parágrafo único, e art. 886, II, art. 901, § 1º), inclusive na hipótese de acordo ou remição após realizada a alienação (Resolução nº 236/2016-CNJ, art. 7º, § 3º). **13.1.** Na hipótese de adjudicação, cabe ao(s) adjudicante(s) o pagamento da comissão do leiloeiro, arbitrada em 2% (dois por cento) do valor de avaliação do imóvel. **13.2.** Na hipótese de acordo ou remição após realizada a alienação (Resolução nº 236/2016-CNJ, art. 7º, § 3º), é devido pela executada o pagamento da comissão do leiloeiro, no valor de 5% sobre o lance vencedor. **13.3.** Na hipótese de acordo, ou remição entre a publicação do edital e a realização da hasta pública, é devido pela executada o pagamento de 1% sobre o valor de avaliação do bem ao leiloeiro, a título de despesas com divulgação, que deverá ser pago pela executada até a véspera da hasta, sob pena de manutenção dela. **13.4.** Não será devida a comissão, que retornará ao depositante, na hipótese da anulação da arrematação ou resultado negativo das hastas (Resolução nº 236/2016-CNJ, art. 7º, §§ 1º e 2º).

14. O arrematante também é responsável pelo recolhimento das custas de arrematação, no valor de 0,5% (meio por cento) da arrematação (CPC, art. 901, § 1º, bem como da Portaria Presi nº 54/2016, Tabela III e item 23 do Anexo II,), ora acessível em <http://www.trf1.jus.br/Processos/CalculoDeCustas/index.php#custas>; e pelo pagamento das despesas com remoção, guarda e conservação, nos casos dos veículos que estiverem depositados no pátio do leiloeiro. O valor das despesas estará disponível no site do leiloeiro para ciência dos arrematantes. **14.1.** Caso não cheguem a ocorrer ou se forem negativas as hastas e o bem constricto liberado em favor do executado, este não estará dispensado de ressarcir as despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, inclusive se, depois da remoção sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação (Resolução 236/2016 – CNJ, art. 7º, §7º), podendo o leiloeiro reter os bens em seu poder até que o pagamento devido seja efetuado (Código Civil, art. 708, e Decreto nº



21.981/1932, art. 40). **14.2.** Devidamente intimado, e se decorrido o prazo de 30 dias o executado não retirar o bem constricto do pátio do leiloeiro, mediante as condições descritas no item 14.1, será caracterizado abandono do bem e o mesmo será dado em pagamento ao leiloeiro.

15. Em se tratando de *imóvel*, os créditos de que trata o Código Tributário Nacional, art. 130, sub-rogar-se-ão sobre o respectivo preço, não ficando o adquirente responsável por quaisquer tributos devidos até a data da alienação, nem quando o preço for insuficiente para cobrir o débito tributário. A ordem de preferência no recebimento dos créditos observará o Código Tributário Nacional, arts. 186 e 187.

16. Tendo em vista a natureza *propter rem* dos débitos referentes ao condomínio (Código Civil, art. 1.345) e “o entendimento jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o arrematante de imóvel em condomínio é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas, ainda que estas sejam anteriores à arrematação”, os interessados ficam desde já advertidos de que deverão diligenciar previamente junto ao imóvel objeto das hastas a fim de verificar eventual ocorrência de ocupação e, ainda, de débitos condominiais, com os quais arcarão os arrematantes (Lei nº 6.830/1980, art. 23, § 2º).

17. Em se tratando de bem *móvel*, ocorrerá a "aplicação analógica do CTN, artigo 130, parágrafo único", e serão observadas as preferências descritas no CTN, arts. 186 e 187. No caso de automotores, “Todas as pendências incidentes sobre o veículo (taxa de licenciamento, multas por infração de trânsito, IPVA e seguro obrigatório) relativas ao período anterior à arrematação, poderão sub-rogar-se no preço pago, sendo descabida a exigência de tais valores diretamente ao adquirente, que, como já explicitado, recebe o veículo livre de quaisquer ônus ou pendências.”.

18. Não sendo efetuados os depósitos, o leiloeiro comunicará os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz (Resolução nº 236/2016-CNJ, art. 26).

IV - ADVERTÊNCIAS ESPECIAIS

1. Caso não encontrado(s), ficam desde já intimados o(s) devedor(es) quanto às condições, datas e horários de realização da(s) hasta(s), bem como da (re)avaliação do(s) bem(ns) a ser(em) leiloado(s) (CPC, art. 889, parágrafo único).

2. Ficam intimados, ainda, se não localizados, o cônjuge do devedor (CPC, art. 842) e ainda o:
a) coproprietário de bem indivisível; b) proprietário e titular de direito quando a penhora recair sobre bens gravados com direitos ou sobre esses próprios direitos, quais sejam: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, além de penhor, hipoteca, anticrese, alienação fiduciária, penhora anteriormente averbada; c) cessionário, promitente comprador ou vendedor, quando a promessa de cessão ou de compra ou de venda são registradas; d) União, Estado e Município, no caso de alienação de bem tombado (CPC, arts. 804 e 889, II a VIII).



3. Aos participantes da hasta pública e partes na execução fiscal é defeso alegar desconhecimento das cláusulas deste Edital para se eximirem das obrigações geradas.

Uberaba/MG, 24 de setembro de 2021.

Élcio Arruda
Juiz Federal Titular
1ª Vara da Subseção Judiciária de Uberaba