

EDITAL DE INTIMAÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO - IMÓVEL

Processo nº: 5191061-81.2022.8.13.0024 – Execução de Título Extrajudicial.

Requerente: BANCO BRADESCO S.A.

Advogado(s): DONALDO JOSE DE ALMEIDA - OAB/MG 31160.

Requerido: CAIO CELSO CARDOSO.

Advogado(s): LINDBERG PEDRO VALENTIM NETO – OAB/MG 196527.

Requerida: GLADYS MARIA COSTA CARDOSO.

Advogado(s): LINDBERG PEDRO VALENTIM NETO – OAB/MG 196527.

Requerida: CONSTRUTORA EXCELSO LTDA.

Advogado(s): LINDBERG PEDRO VALENTIM NETO – OAB/MG 196527.

O Excelentíssimo Senhor Doutor JOÃO PAULO JÚNIOR, Juiz de Direito da Trigesima Primeira Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte - MG, no uso das atribuições que a lei lhe confere, torna público que, no(s) dia(s) e hora abaixo especificado(s) será(ao) levado(s) a **LEILÃO** o(s) bem(ns) descrito(s) no presente edital. O leilão realizar-se-á de forma eletrônica e será conduzido pelo leiloeiro oficial JOSÉ LUIZ PEREIRA VIZEU, CPF: 052.122.458-69, regularmente inscrito na JUCEMG sob o nº 1316, CPF nº 052.122.458-69, com endereço na Rua Joaquim Correa de Aquino, 240, Camargos, CEP 30520-430, Belo Horizonte - MG, telefones (61) 4063-8301 e (61) 99625-0219, e-mail contato@flexleiloes.com.br, através do portal **www.flexleiloes.com.br**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília)

1º Leilão: dia 06/11/2024 às 14h00, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances. Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão.

2º Leilão: dia 20/11/2024 às 14h00, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances, que não poderão ser inferiores a **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação**.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o primeiro leilão (art. 11, da Resolução

236/2016 do CNJ). Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 03 (três) minutos e assim sucessivamente e cada lance efetuado nos últimos 03 (três) minutos, para que todos os USUÁRIOS interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (artigo 21 da Resolução 236 CNJ de 13 de julho de 2016), passados 03 (três) minutos sem novo lance, o leilão será encerrado.

Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a apreciação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail.

DESCRIÇÃO DO BEM: Imóvel constituído pela fração ideal de 0,03091, do terreno formado pelos lotes 04-A, 05-A e 06-A, todos do quarteirão 18-C, da Sexta Seção Suburbana, nesta Capital, com área, limites e confrontações da planta respectiva, que corresponderá ao Apartamento **303** "Tipo" do 3º Pavimento do Residencial Célia Botelho, situado à Rua Saldanha da Gama, nº 57, com as seguintes características: com área privativa real total de 90,87m², área de uso comum real total 47,17m², sendo 20,80m² de garagem correspondente a duas vagas para automóvel, área real total de 158,84m², área equivalente em área de custo padrão 127,15m², com direito as vagas de garagem de nº 01 e 02 (conforme Certidão de Ônus do imóvel de matrícula nº 105796, do 5º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG).

Conforme o Auto de Avaliação de Folha ID 10258805497, exarado em 05 de julho de 2024, consta que o imóvel é composto por uma sala conjugada com copa, formando dois ambientes, com piso em porcelanato. Há uma cozinha com armário embutido; uma lavanderia; dois banheiros com paredes revestidas em azulejo e piso em granito, além de três quartos, sendo um deles suíte. Adicionalmente, consta a informação de que o imóvel se encontra ocupado, sendo objeto de locação imobiliária para terceiros.

AVALIAÇÃO DOS BENS: O imóvel foi avaliado em R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) em 05 de julho de 2024, conforme o Auto de Avaliação de Folha ID 10258805497.

FIEL DEPOSITÁRIO: Os próprios Executados, Caio Celso Cardoso e Gladys Maria Costa Cardoso.

ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (ART. 886, VI, CPC): Até o momento, não há qualquer registro de penhora referente ao presente processo na matrícula do imóvel. Ademais, consta em **R.9/105796** o registro de Penhora oriundo do processo 5152808-29.2019.8.13.0024 que tramita na 36ª Vara Cível de Belo Horizonte, como garantia de pagamento de demanda no valor de R\$ 1.097.432,17 em 12/02/2021. Consta em **Av.10/105796** a Averbação de Protesto Contra Alienação de Bens, oriundo do processo 5126192-12.2022.8.13.0024 que tramita na 29ª Vara Cível de Belo Horizonte. Consta em **R.11/105796** o registro de Penhora oriundo do processo 5158767-73.2022.8.13.0024 que tramita na 6ª Vara Cível de Belo Horizonte, como garantia de pagamento de demanda no valor de R\$ 19.932,64 em 10/07/2023. Consta em **Av.12/105796** a Averbação de Indisponibilidade de Bens, oriundo do processo trabalhista 0010369-13.2020.5.03.0109 que tramita na 30ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte. Consta em **Av.13/105796** a Averbação de Indisponibilidade de Bens, oriundo do processo trabalhista 001045629.2021.5.03.0110 que tramita na 31ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte. Consta em **Av.14/105796** a Averbação de Indisponibilidade de Bens, oriundo do processo trabalhista 001025160.2022.5.03.0014 que tramita na 14ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte. Consta em **Av.15/105796** a Averbação de Indisponibilidade de Bens, oriundo do processo trabalhista 0010241-79.2023.5.03.0111 que tramita na 32ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte.

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) e OUTRAS: O imóvel com Índice Cadastral nº 106018C004A0087, registrado na Prefeitura de Belo Horizonte - MG, apresenta débitos pendentes de IPTU/TLP no valor de R\$ 1.457,69, conforme consulta realizada em setembro de 2024. Caberá aos interessados a verificação de débitos incidentes sobre o bem que não constem dos autos (art. 18 da Resolução 236/CNJ). Os débitos anteriores ao leilão incidirão sobre o preço da arrematação (Art. 908, §1º do CPC C/C Art. 130 Parágrafo Único CTN) e deverão ser informados por extratos pelo Arrematante no processo judicial para terem preferência sobre os demais créditos e débitos. (Art. 323, Art. 908 §1º e §2º CPC e Art. 130, Parágrafo Único do CTN).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: No dia 30 de janeiro de 2023, o valor atualizado do débito era de R\$ 1.326.459,09 (um milhão, trezentos e vinte e seis mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e nove centavos), conforme memorial de cálculo constante na folha ID 9712182055.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro www.flexleiloes.com.br, aceitar os termos e condições informados e encaminhar para o e-mail contato@flexleiloes.com.br, o Contrato de Participação em Leilão On-line com assinatura reconhecida em cartório e cópias dos seguintes documentos: Pessoa Física: RG, CPF, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; Pessoa Jurídica: CNPJ, contrato social, comprovante de endereço, documentos pessoais dos sócios (RG e CPF) e/ou procuração com firma reconhecida da assinatura. (Resolução 236/2016 CNJ, arts. 12 a 14).

A venda será efetuada no estado de conservação e ocupação em que se encontra(m) o(s) bem(ns), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, não cabendo responsabilização do leiloeiro ou do Juízo por vícios ocultos ou não. São de responsabilidade do arrematante os atos de transferência de propriedade, baixa de gravames, imissão na posse, taxas e emolumentos do depósito público, se houver (art. 901, "caput", § 1º e § 2º e art. 903 do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do valor de arrematação e da comissão do Leiloeiro pelo arrematante, no prazo de 24h (vinte e quatro horas) da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC), através de guias de depósito judicial em favor da Trigesima Primeira Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte - MG, que poderão ser emitidas pelo leiloeiro.

A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para o e-mail: contato@flexleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para posterior expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação

do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, com a aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 24 do Decreto 21.981/32 e art. 7 da Resolução 236/CNJ). Não será devida a comissão ao leiloeiro na hipótese de desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo na hasta pública. Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, bem como na hipótese de proposta de aquisição apresentada diretamente nos autos.

PARCELAMENTO: Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, **até o início do primeiro leilão**, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação e, **até o início do segundo leilão**, proposta para aquisição do bem por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. As propostas de parcelamento deverão conter, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de **pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem imóvel alienado, indicando, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária, as condições de pagamento e o saldo.**

No caso de atraso no pagamento de quaisquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento), nos termos do art. 895, §4º, do CPC. Além disso, o inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou a promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

Cabe ressaltar que as propostas de pagamento de lances à vista sempre prevalecerão sobre a proposta de pagamento parcelado, sendo que a apresentação da proposta

não suspende o leilão. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor. Sendo em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar. Por fim, no caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito e, os subsequentes, ao executado.

Os interessados que optarem pela aquisição em prestações se obrigam ao pagamento da comissão a que o leiloeiro faz jus, no percentual de 5% (cinco por cento).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: contatar com o Leiloeiro pelos telefones (61) 4063-8301 e (61) 99625-0219, e e-mail: contato@flexleiloes.com.br.

Ficam as partes e os interessados intimados com a publicação do presente edital, que será feita nos termos do art. 887, § 1º do Código de Processo Civil, em site especializado do leiloeiro e por todos os meios de comunicação por ele escolhidos para maior divulgação da venda, bem como afixado no local de costume.

Nos termos do art. 889, parágrafo único, do Código de Processo Civil, caso o(s) executado(s) revel e sem advogado nos autos, não seja encontrado para intimação, considera-se intimado por meio do presente edital.

Belo Horizonte/MG, 30 de setembro de 2024.

João Paulo Júnior
Juiz de Direito