

# **EDITAL DE LEILÃO**

**EDITAL 08/2023**



**JORGE MARCO AURELIO BIAVATI  
LEILOEIRO OFICIAL**

## SUMÁRIO

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREÂMBULO .....</b>                                            | <b>3</b>  |
| <b>1 - DO OBJETO .....</b>                                        | <b>3</b>  |
| <b>2 - DO LOCAL, DATA E HORÁRIO .....</b>                         | <b>3</b>  |
| <b>3 - DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO .....</b>                    | <b>3</b>  |
| <b>4 - DO CADASTRO E HABILITAÇÃO.....</b>                         | <b>4</b>  |
| <b>5 - DOS LANCES.....</b>                                        | <b>5</b>  |
| <b>6 - DAS PROPOSTAS COM PAGAMENTO PARCELADO .....</b>            | <b>5</b>  |
| <b>7 - DO PAGAMENTO.....</b>                                      | <b>5</b>  |
| <b>8 - DO <i>WEBSITE</i> E SISTEMA ELETRÔNICO DE LEILÃO .....</b> | <b>5</b>  |
| <b>9 - DO LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL .....</b>                     | <b>6</b>  |
| <b>10 - DA VISTORIA DOS BENS.....</b>                             | <b>6</b>  |
| <b>11 - DAS DÍVIDAS E ÔNUS .....</b>                              | <b>7</b>  |
| <b>12 - DAS PENALIDADES .....</b>                                 | <b>7</b>  |
| <b>13 - DOS RECURSOS .....</b>                                    | <b>8</b>  |
| <b>14 - DAS INTIMAÇÕES .....</b>                                  | <b>8</b>  |
| <b>15 - DAS INFORMAÇÕES.....</b>                                  | <b>9</b>  |
| <b>16 - DO FORO .....</b>                                         | <b>9</b>  |
| <b>ANEXO.....</b>                                                 | <b>10</b> |

## PREÂMBULO

O juízo da 10ª Vara de Família da Comarca de Belo Horizonte – Minas Gerais, por intermédio do Leiloeiro Oficial Jorge Marco Aurelio Biavati, matriculado na JUCEMG sob nº 1299, torna público, para conhecimento dos interessados, que fará realizar leilão público, de forma eletrônica.

## 1 - DO OBJETO

Constitui objeto do presente edital, a venda através de leilão público, do(s) bem(ns) penhorado(s) descrito(s) no anexo único.

## 2 - DO LOCAL, DATA E HORÁRIO

**Os interessados poderão participar virtualmente através do endereço eletrônico: <https://www.jorgemarcoleiloes.com.br>, mediante aprovação de cadastro até dois dias úteis antes do leilão.**

**Leilão** - Os bens serão vendidos pelo maior lance à vista, ou, na falta deste, pela melhor proposta parcelada, desde que por valor igual ou superior à avaliação.

**1º Leilão** - Os bens serão vendidos pelo maior lance à vista, desde que por valor igual ou superior ao valor da avaliação na data de 10/08/2023, a partir das 13h00min.

**2º Leilão** - Os bens serão vendidos pelo maior lance à vista, desde que por valor igual ou superior ao valor da avaliação na data de 17/08/2023, a partir das 13h00min.

## 3 - DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

**3.1** - Poderão participar do leilão as pessoas físicas com idade igual ou superior a 18 (dezoito) anos na data do leilão, e pessoas jurídicas representadas por pessoa física, na mesma condição, ambas devidamente habilitadas pelo leiloeiro.

**3.2** - Para participação presencial, o interessado deverá comparecer no local indicado no item 2 deste edital, munido dos documentos dispostos no item 4.7 do presente instrumento. E apresentá-los ao leiloeiro, para que este proceda a análise cadastral, ficando a critério deste a habilitação ou não do interessado.

**3.3** - Para participação *on-line*, o interessado deverá efetuar cadastro prévio no *website* indicado no preâmbulo, com antecedência mínima de dois dias úteis antes do leilão, além

e enviar a documentação disposta no item 3.7 e anuir às regras de participação dispostas no site para obtenção de “login” e “senha”, com o cadastro aprovado, o interessado deverá se habilitar no leilão e só então estará apto a proferir lances.

**3.4** - Na modalidade simultânea, o leilão acontece concomitantemente de maneira *on-line* e presencial.

## 4 - DO CADASTRO E HABILITAÇÃO

**4.1** - O cadastro deverá ser realizado de maneira eletrônica pelo *website*: <https://www.jorgemarcoleiloes.com.br>.

**4.2** - Fazendo cadastro eletrônico, o usuário recebe uma senha temporária de acesso, devendo alterar a mesma no primeiro acesso o que possibilita a sua participação no leilão de forma *on-line*, mediante habilitação.

**4.3** - O usuário deverá manter os dados cadastrais sempre atualizados.

**4.4** - O usuário é responsável cível e criminalmente pelas informações fornecidas no cadastro.

**4.5** - O usuário fica ciente que é responsável por todas as negociações realizadas através de sua conta, uma vez que o acesso a ela será possível apenas mediante a inserção da senha de segurança, a qual deve ser de conhecimento exclusivo do mesmo.

**4.6** - O leiloeiro pode solicitar a qualquer momento a confirmação das informações apresentadas pelo usuário no momento da realização do cadastro. Ademais, poderá indeferir, sem prévia justificativa, cadastros que apresentem informações imprecisas ou conflitantes, assim como aqueles que entender suspeitos, podendo também, inabilitar provisória ou definitivamente o usuário.

**4.7** - A habilitação se dará mediante a análise cadastral dos interessados, para isto, estes deverão fornecer os seguintes documentos:

**PESSOA FÍSICA:** Identidade, CPF e comprovante de residência atualizado (3 meses).

**PESSOA JURÍDICA:** Contrato social, inscrição estadual se houver, comprovante de endereço comercial atualizado (3 meses), identidade, CPF e endereço residencial atualizado (3 meses) do representante. Caso o representante não seja o sócio administrador da empresa, deverá apresentar instrumento de procuração com poderes específicos para participar do leilão, com a firma reconhecida por verdadeiro.

## 5 - DOS LANCES

**5.1** - O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo maior valor ofertado à vista, desde que seja igual ou superior ao valor da avaliação.

**5.2** - Os lances são irrevogáveis, irretratáveis e de inteira responsabilidade do licitante, e significam compromisso assumido perante esta licitação pública.

**5.3** - Na hipótese de o licitante vencedor não pagar quaisquer valores dentro dos prazos estipulados, perderá o direito sobre a arrematação. Neste caso, será considerado arrematante o segundo maior lance ofertado e assim sucessivamente até que sejam efetivados os pagamentos, concluindo assim a arrematação.

**5.4** - Todos os licitantes ficarão com seus lances vinculados ao certame pelo prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de encerramento do leilão. Neste prazo poderão ser convocados a efetuar o pagamento do seu lance, caso se torne o vencedor do leilão.

## 6 - DAS PROPOSTAS COM PAGAMENTO PARCELADO

**6.1** - O interessado em adquirir o bem pelo valor da avaliação, com possibilidade de pagamento parcelado, deverá apresentar sua proposta ao leiloeiro, no prazo de 1 (um) dia útil após o encerramento do primeiro leilão.

**6.2** - O interessado em adquirir o bem com valor inferior ao da avaliação, não poderá auferir proposta com valor inferior a 75% da avaliação, sendo considerado vil qualquer proposta com valor abaixo, com possibilidade de parcelamento, terá o prazo de 1 (um) dia útil após o encerramento do segundo leilão para apresentar sua proposta ao leiloeiro.

## 7 - DO PAGAMENTO

**7.1** O Arrematante terá o prazo de um dia útil para efetuar o pagamento integral do(s) bem(ns) arrematado(s) e da comissão do leiloeiro. Os comprovantes de pagamento, deverão ser encaminhados para o *e-mail* contato@jorgemarcoleiloes.com.br.

**7.2** O pagamento do lance deverá ser efetuado através de pagamento de guia de depósito judicial, em conta vinculado ao processo. A comissão do leiloeiro será depositada diretamente na conta deste.

## 8 - DO WEBSITE E SISTEMA ELETRÔNICO DE LEILÃO

**8.1** - O usuário, através do *website* descrito no item 2 deste edital, poderá realizar lances de forma manual e/ou através de painel de lances. Os lances ficarão registrados no sistema com a data e horário em que forem inseridos.

**8.2** - O leiloeiro e o administrador do sistema não se responsabilizam por quaisquer problemas ocasionados por falta ou queda de energia elétrica, ou problemas com a internet. Sendo assim, havendo qualquer problema com o leilão *on-line*, o leiloeiro poderá prosseguir com o leilão somente presencial ou adiar o certame, a seu critério.

**8.3** - O sistema abrirá a contagem regressiva no dia e hora marcada e a cada novo lance a contagem regressiva irá retroceder ao estado original até que não haja mais disputa sendo declarado o vencedor da disputa ou lote não arrematado.

## 9 - DO LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

**9.1** - O leiloeiro é a autoridade máxima no leilão, cabendo a este, dirimir quaisquer lides que eventualmente possam surgir. Fica reservado ao leiloeiro, o direito de suspender o leilão, bem como adiar o seu horário e data de início, nos casos que se justifique tal medida.

**9.2** - O leiloeiro faz jus a comissão de 5% (cinco por cento), sobre o valor do bem arrematado, às custas do arrematante.

**9.3** - Na hipótese de desistência da arrematação, o arrematante renuncia ao direito de reembolso da comissão paga ao leiloeiro.

**9.4** - Em caso de adjudicação, suspensão, remição ou extinção do feito, será devida pelo(a) adjudicante, executado(a), ou quem der causa, ao(à) leiloeiro(a), a título de remuneração pelos serviços prestados e ressarcimento dos gastos, a importância estabelecida na portaria da vara judicial, no despacho que nomeou o leiloeiro, ou, na falta destas, aplicar-se-á 2,5% (dois e meio por cento) sobre o total da avaliação dos bens.

**9.5** - Os lotes do presente leilão podem ser modificados a critério do leiloeiro ou do juízo.

## 10 - DA VISTORIA DOS BENS

**10.1** - Os interessados deverão vistoriar o(s) bem(ns), levantar informações e eventuais pendências ou restrições de qualquer natureza, aqui não mencionadas, não podendo alegar desconhecimento das características e ônus não mencionados.

**10.2** - O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram e sem garantia, cabendo ao interessado examiná-lo(s) com antecedência, se

necessário, mediante acompanhamento de oficial de justiça, que deverá ser solicitado nos autos.

**10.3** - Havendo divergência entre imagem e descrição no edital, vale a descrição. As imagens são meramente ilustrativas.

**10.4** - As descrições e enunciados contidos neste edital representam o estado geral do(s) bem(ns) na data de avaliação e informações levantadas até então. Quaisquer divergências encontradas posteriormente não constituirão motivo válido para anulação da arrematação.

## 11 - DAS DÍVIDAS E ÔNUS

**11.1** - Correrão por conta do arrematante, as despesas relativas à transmissão do(s) bem(ns), tais como, ITBI, laudêmio, taxas, alvarás, averbações, regularização, certidões, emolumentos cartorários, registros, remoção e outros ônus decorrentes.

**11.2** - Caso o(s) bem(ns) imóvel(is) se encontre(m) ocupado(s), a desocupação e imissão na posse ficam a cargo do arrematante.

**11.3** - Créditos tributários se sub-rogam no valor da arrematação. (Art. 130 do CTN).

**11.4** - Constitui ônus do arrematante o custo de expedição da carta de arrematação e da ordem de entrega, se houver.

**11.5** - O arrematante não é responsável pelos ônus do(s) bem(ns), anteriores à arrematação, inclusive obrigações *propter rem*.

## 12 - DAS PENALIDADES

### 12.1 - Administrativa

Ao licitante inadimplente recairão restrições à conta, impedimento de negociar com opoder público por até 2 (dois) anos, além de protestos e inscrições em cadastros de devedores.

### 12.2 - Cível

O licitante que após ter seu lance declarado vencedor, não efetivar pagamentos, não fornecer a documentação requisitada ou não assinar os documentos relacionados, tudo dentro do prazo, arcará com multa penitencial equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor de sua oferta, em favor do leiloeiro oficial.

### 12.3 - Criminal

**12.3.1** - Fraudar execução, alienando, desviando, destruindo ou danificando bens, ou simulando dívidas: Pena - detenção, de seis meses a dois anos, ou multa. Parágrafo único - Somente se procede mediante queixa. (Art. 179 – CP).

**12.3.2** - Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena - detenção, de seis meses a dois anos, ou multa. (Art. 331 – CP).

**12.3.3** - Impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de seis meses a dois anos, ou multa, além da pena correspondente à violência. Parágrafo único - incorre na mesma pena quem se abstém de concorrer ou licitar, em razão da vantagem oferecida. (Art. 335 – CP).

**12.3.4** - 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. (Art. 358 – CP).

**12.3.5.** - Frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo do procedimento licitatório, com o intuito de obter, para si ou para outrem, vantagem decorrente da adjudicação do objeto da licitação: Pena - detenção, de 2 (dois) a 4 (quatro) anos, e multa. (Art. 90 da lei 8.666 de 1993).

**12.3.6** - Será considerada válida a intimação feita no último endereço físico e/ou eletrônico fornecido pelo (a) licitante, motivo pelo qual, está obrigado (a) a manter cadastro atualizado.

## 13 - DOS RECURSOS

**13.1** - Decairá do direito de impugnar os termos deste edital, o licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder a abertura do leilão.

**13.2** - No caso de aplicação da multa prevista no item 12.2, o licitante terá o prazo de 5 (cinco) dias úteis para apresentar recurso ou fazer o pagamento.

## 14 - DAS INTIMAÇÕES

Ficam as partes, seus cônjuges ou companheiros, coproprietários, titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, proprietário, credor pignoratício, hipotecário,

anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, promitente comprador e vendedor, União, Estado e Município, intimados do presente edital. (Art. 889 – CPC).

## 15 - DAS INFORMAÇÕES

Maiores informações e cópia do edital poderão ser obtidas no escritório do Leiloeiro Oficial, situado na Rua Diadema, 403 – Jardim Curitibano - CEP: 85.869-510 – Foz do Iguaçu, PR.  
Email: [contato@jorgemarcoleiloes.com.br](mailto:contato@jorgemarcoleiloes.com.br)

## 16 - DO FORO

Para quaisquer demandas judiciais decorrentes deste edital, é competente o foro da Comarca de Foz do Iguaçu/PR, com expressa renúncia a todos os outros.

Foz do Iguaçu/PR, 11 de julho de 2023.

Jorge Marco Aurelio Biavati  
Leiloeiro Oficial

## ANEXO

### LOTE 01

**Processo nº:** 0586755-41.2012.8.13.0024

**Requerente:** ELSA MIRANDA MEDINA

**Requerido:** PEDRO MARTINHO

**Descrição do bem:** Um imóvel urbano com edificação, formato irregular, com área de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados). Devidamente registrado na matrícula sob nº 2510 do Cartório de Registro de Imóveis de Pedro Leopoldo/MG.

**Benfeitorias:** Residência unifamiliar padrão baixo, com área total construída de 235,00m<sup>2</sup>, aproximadamente, contendo 01 Sala, 01 Copa, 01 Cozinha, 1 Quarto, 01 Suíte, 01 Banheiro, Área de serviço, 01 Despensa, varanda coberta. 01 Estacionamento, 01 Loja com aproximadamente 30,00m<sup>2</sup>. Fundos contém: Barracão composto por 01 sala, 01 quarto, 01 cozinha, 01 banheiro

**Vistoria:** Rua João Ferreira da Silva, 492, Bairro Lidici, Justinópolis, Ribeirão das Neves/MG.

**Avaliação:** R\$ 344.900,00 (trezentos e quarenta e quatro mil e novecentos reais).

**Lance mínimo 1ª Hasta:** R\$ R\$ 344.900,00 (trezentos e quarenta e quatro mil e novecentos reais).

**Lance mínimo 2ª Hasta:** R\$ 258.675,00 (duzentos e cinquenta e oito mil e seiscentos e setenta e cinco reais).

### LOTE 02

**Processo nº:** 0586755-41.2012.8.13.0024

**Requerente:** ELSA MIRANDA MEDINA

**Requerido:** PEDRO MARTINHO

**Descrição do bem:** Um imóvel urbano com edificação, formato regular, com área de 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), aproximadamente. O imóvel não possui matrícula apenas Cessão de Direito de Posse e Benfeitorias.

**Benfeitorias:** Residência unifamiliar padrão baixo, com área total construída de 250,00m<sup>2</sup>, aproximadamente, sendo, 04 moradias, contendo 4 salas, 8 quartos, 1 suíte, 5 banheiros, 3 cozinhas, 4 áreas de serviço, 1 despensa, 1 sala de jantar, 1 sacada, 1 garagem.

**Vistoria:** R. João Pires, 345 - Cabana do Pai Tomás, Belo Horizonte/MG.

**Avaliação:** R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

**Lance mínimo 1ª Hasta:** R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

**Lance mínimo 2ª Hasta:** R\$ 187.500,00 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos reais).