

COMARCA DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ-MG. EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) . Diligência do Juízo. Secretaria da 2ª Vara (em substituição). Juiz: Dr. João Paulo Santos da Costa Cruz. Faz saber a tantos quantos este virem que tramitam neste Juízo os autos nº:0003502-97.2002.8.13.0596 - [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Requerente: BANCO DO BRASIL SA - CNPJ: 00.000.000/0001-91 . Requerido: NAZARENO CARVALHO RENNO - CPF: 001.274.776-91 e outros.

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) da nua-propriedade do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: ESPÓLIO DE NAZARENO CARVALHO RENNO representado por sua herdeira: MARTHA CAMPOS DO AMARAL RENNO ROCHA (CPF/MF Nº 346.440.756-04); dos coproprietários: ESPÓLIO DE MARIA THEREZA CAPISTRANO CAMPOS DO AMARAL RENNO e ESPÓLIO DE ROBERTO JESUS CARVALHO RENNÓ representados pelo herdeiro JOSE OSWALDO CAMPOS DO AMARAL RENNO (CPF/MF Nº 011.006.476-35), MARIA ANTONIETA CAMPOS DO AMARAL DIAS (CPF/MF nº 056.825.686-72) e seu cônjuge, JOSÉ ANTÔNIO VIANA DIAS (CPF/MF Nº 162.978.496-68), MARIA LUIZA CAMPOS DO AMARAL MOREIRA (CPF/MF Nº 029.455.166-24) e ESPÓLIO DE FRANCISCO MOREIRA DA COSTA NETO (CPF/MF Nº 096.679.036-72), ESPÓLIO DE WALTER LUIZ CAPISTRANO CAMPOS DO AMARAL na pessoa da viúva DILZA MOREIRA CAMPOS DO AMARAL (CPF/MF Nº 546.533.556-49), ESPÓLIO DE JÚLIO GABRIEL CAPISTRANO CAMPOS DO AMARAL (CPF/MF Nº 056.825.766-91) e ESPÓLIO DE CARLOS ALBERTO CAPISTRANO CAMPOS DO AMARAL na pessoa do inventariante: LUCAS CARNEIRO CAMPOS DO AMARAL (CPF/MF Nº 104.571.536-01); da usufrutuária: MIRIAN CARNEIRO CAMPOS AMARAL (CPF/MF Nº 772.158.426-49); dos credores: MARCOS RAIMUNDO BARET DE BARROS CPF/MF Nº 342.076.866-49), FINANCIAL ABV PARTICIPAÇÕES S/A (CNPJ/MF Nº 14.367.758/0001-77); do terceiro interessado: VAGNER DE SIMONI (CPF/MF Nº 010.083.778-64), e seu cônjuge, se casado for; bem como do credor: UNICARD BANCO MULTIPLO S.A. (CNPJ/MF Nº 61.071.387/0001-61).

O MM. Juiz de Direito Dr. Ediberto Benedito Reis, da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude – Foro De Santa Rita Do Sapucaí, Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução por Quantia Certa, ajuizada por BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/0001-91) em face de ESPÓLIO DE NAZARENO CARVALHO RENNO representado por sua herdeira: MARTHA CAMPOS DO AMARAL RENNO ROCHA (CPF/MF Nº 346.440.756-04), nos autos do Processo nº 0003502-97.2002.8.13.0596, e foi designada a venda da nua-propriedade do bem descrito abaixo, Portaria Conjunta nº 772/PR/2018, que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo

com as regras expostas a seguir:
01 - BEM: IMÓVEL - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Coronel Antônio Moreira da Costa, nº 12

Centro – Santa Rita do Sapucaí/MG – CEP: 37536-042 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Um imóvel comercial com 682,53m² de área construída anteriormente descrito como: Uma casa de morada e seu respectivo terreno de nº 24 da quadra 22, ambos situados à Rua Antônio Moreira da Costa, 12, esquina com a Praça Santa Rita, na cidade de Santa Rita do Sapucaí/MG. Tendo 485,4m² de área construída e 749,61m² de área de terreno (total), dentro das medidas e confrontações descritas na correspondente matrícula imobiliária.

DADOS DO IMÓVEL
Inscrições Municipais nºs 00000497.01

00000497.02
00000497.03
00000497.04
00000497.05
00000497.06

Matrícula Imobiliária nº 10.997 Serviço Registral de Imóveis do Sapucaí/MG Santa Rita do

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Ato	Credores
R. 02	14/04/2000	Penhora Proc.	nº 249/2000	Unicard Banco	Multiplo S.A.
R. 03	23/08/2001		Penhora	Proc. nº	0016378-

Unicard		Banco		Multiplo	S.A.
R. 04	08/05/2006		Penhora	Proc. nº	0320721-

Marcos Barros		Raimundo		Baret	de
---------------	--	----------	--	-------	----

Av. de Proc.	05		23/08/2016		Ajuizamento Ação
49.2015.8.26.0100			nº		1026326-

Financial S/A			ABV		Participações
---------------	--	--	-----	--	---------------

R. Exequenda Proc.	06		15/06/2021		Penhora
97.2002.8.13.0596			nº		0003502-

Banco		do		Brasil	S/A
-------	--	----	--	--------	-----

OBSERVAÇÕES:

OBS.01: O imóvel comercial constituiu o restaurante denominado “Casa do Pi – Bistrô”, que possui 682,53m² de área construída e 749,61m² de área de terreno (total). A edificação é constituída por salão, 02 (dois) banheiros e cozinha. As demais lojas possuem área de atendimento e 01 (um) banheiro. (Laudo de Avaliação ao ID. 2294056594).

OBS.02: Os usufrutos instituídos em favor de Marietta Capistrano De Alckmin e Carlos Alberto Capistrano Campos Do Amaral, registrados sob nº 01 da Matrícula Imobiliária, se encontram extinto nos termos do inciso I do artigo 1.410 do Código Civil, tendo em vista o óbito dos usufrutuários.

OBS.03: Foram opostos 02 (dois) Embargos à Execução (ID. 2055509904) pelo

executado, objetivando a extinção dos autos, sob o argumento de inexigibilidade do título executivo. Ambos os embargos foram julgados improcedentes (ID. 2055509905 e 2092989834).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 2.500.000,00 (Abr/2022 – Avaliação ao ID. 9446594914).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 2.760.002,75 (Nov/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/MG.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS (Inscrição Municipal nº 00000497.01): R\$ 4.552,75 (Nov/2024). R\$ 3.585,06 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 967,69 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS (Inscrição Municipal nº 00000497.02): R\$ 6.696,04 (Nov/2024). R\$ 3.559,69 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 3.136,35 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS (Inscrição Municipal nº 00000497.03): R\$ 7.790,51 (Nov/2024). R\$ 6.143,68 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 1.646,83 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS (Inscrição Municipal nº 00000497.04): R\$ 3.535,28 (Nov/2024). R\$ 2.433,42 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 1.101,86 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS (Inscrição Municipal nº 00000497.05): R\$ 191,88 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS (Inscrição Municipal nº 00000497.06): R\$ 639,08 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

VALOR TOTAL DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R\$ 30.450,15 (Nov/2024). R\$ 22.766,46 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 7.683,69 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 23.624.612,13 (Jul/2023 – ID. 9907125968 – Pág. 1/23).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia 27 de janeiro de 2025, às 16 horas, e se encerrará no dia 30 de janeiro de 2025, às 16 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 30 de janeiro de 2025, às 16 horas, e se encerrará em 25 de fevereiro de 2025, às 16 horas.

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo

que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/MG e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, devendo o arrematante comprovar mensalmente o pagamento das respectivas parcelas. Em caso de atraso no pagamento das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de Minas Gerais sob nº 1214, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão

disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta,

devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único

credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://depox.tjmg.jus.br/portaltjmg/pages/guia/publica/>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 6% (seis por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso

de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante

responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão

sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se

encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDITORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os

créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com

a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou

entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando

negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta

ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do item 03 deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação,

ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Rio Grande do Norte, 1436 - Sala 1605 - Savassi - CEP

30130-138 - Belo Horizonte/MG, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo

sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). E para que ninguém pudesse alegar ignorância expediu-se o presente Edital que será afixado no átrio do Edifício do Fórum “Dr. Arlette Telles Pereira”, sito à Praça Santa Rita, 62, Centro, nesta Cidade e Comarca, e publicado na forma da Lei. Santa Rita do Sapucaí, na data da assinatura eletrônica. Eu, Erika Rufino dos Santos Camanducaia – Oficial Judiciário - Mat. 22.695-1/TJMG, digitei e assinei o presente.

C E R T I F I C A D O
Certifico e dou fé que o edital supra foi encaminhado para publicação no DJE e afixado no local de costume. Santa Rita do Sapucaí, na data da assinatura eletrônica.