



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

3ª VARA CÍVEL – FORO DE BELO HORIZONTE

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **ROGÉRIO ALVES BARBOSA NOVO (CPF/MF Nº 249.678.666-20)**, representado por sua curadora **NELMA CRISTINA AVELAR DE SOUZA (CPF/MF Nº 001.363.836-02)**; bem como do terceiro interessado: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS (CNPJ/MF Nº 20.971.057/0001- 45)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Ronaldo Batista de Almeida, da 3ª Vara Cível - Foro de Belo Horizonte, 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 Cobrança pelo Rito Sumário em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO DULCE MARIA (CNPJ/MF Nº 27.271.236/0001-19)** em face de **ROGÉRIO ALVES BARBOSA NOVO (CPF/MF Nº 249.678.666-20)**, representado por sua curadora **NELMA CRISTINA AVELAR DE SOUZA (CPF/MF Nº 001.363.836-02)**, nos autos do **Processo nº 9293089-26.2003.8.13.0024**, e foi designada a venda do bem imóvel descrito abaixo, nos termos da 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 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Tomé de Souza, nº 1.409, Apartamento 302 do Condomínio do Edifício Dulce Maria, Bairro Savassi – Belo Horizonte/MG – CEP: 30140-138 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 302, do Edifício Dulce Maria, situado na Rua Tomé de Souza, nº 1409, na capital de Belo Horizonte/MG, com todas as suas instalações, benfeitorias, e pertences, com a área de 81,740m² e sua respectiva fração ideal de 0,0774, do terreno constituído pelo lote nº 23, do quarteirão nº 18, da 11ª Seção urbana, terreno este com área total de 600,00m² e com as medidas e confrontações de acordo com a planta cadastral respectiva.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			011018 023 0115	
Matrícula Imobiliária nº			17.806	5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 04	03/11/2015	Penhora Exequenda	Proc. nº 9293089-26.2003.8.13.0024	Condomínio do Edifício Dulce Maria

OBS: O apartamento é constituído por sala, 2 (dois) quartos, banheiro social, cozinha, área de serviço, dependência completa de empregada e uma vaga de garagem presa (Avaliação ID Nº 9831323677).

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 399.074,50 (Jun/2023 – Avaliação ID Nº 9831323677 – Homologação ID Nº 9899481636).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 399.113,25 (Set/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/MG.

Débitos Tributários: R\$ 35.407,11 (Set/2023) – R\$ 33.505,01 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 1.902,10 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



Débito Exequendo/Condominial: R\$ 69.350,27 de Débitos Condominiais e R\$ 8.747,37 de Honorários Advocatícios (Jun/2016 – ID Nº 9734911742 – Pág. 4/10). Os débitos condominiais ficarão subrogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

02 - A 1ª praça terá início em **03 de novembro de 2023, às 16 horas, e se encerrará no dia 06 de novembro de 2023, 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 06 de novembro de 2023, às 16 horas, e se encerrará em 29 de novembro de 2023, às 16 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 80% 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 até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/MG, 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 todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - 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).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o 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).

05 - 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).

06 - 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).

07 - 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).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco 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 DOC, 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).

09 - 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 a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do 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.

10 - 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).

11 - 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - 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).

13 - 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).

14 - 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).

15 - 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-



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

Belo Horizonte, 29 de setembro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. RONALDO BATISTA DE ALMEIDA
JUIZ DE DIREITO