



Número: **5150318-97.2020.8.13.0024**

Classe: **[CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **CENTRASE Cível de Belo Horizonte - Central de Cumprimento de Sentenças**

Última distribuição : **05/11/2020**

Valor da causa: **R\$ 819.492,29**

Processo referência: **6077200-47.2015.8.13.0024**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Cumprimento Provisório de Sentença**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
<b>CONDOMINIO DO EDIFICIO PEGASUS (REQUERENTE)</b>	
	<b>TRISTAO TAVARES SANTOS (ADVOGADO)</b> <b>MARUF MATTAR NETTO (ADVOGADO)</b>
<b>RANDOLFO REZENDE BARBOSA (REQUERIDO(A))</b>	
	<b>DANILO FERRAZ CORDOVA (ADVOGADO)</b>

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10576174541	06/11/2025 16:29	<a href="#">Edital - Imovel - A vista - 11.02 e 25.02.2026</a>	Edital

**EDITAL DE LEILÃO.** TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – **CENTRASE Cível de Belo Horizonte/MG.** NÚMERO DO PROCESSO CNJ: 5150318-97.2020.8.13.0024. EXEQUENTE: CONDOMINIO DO EDIFICIO PEGASUS. EXECUTADO: RANDOLFO REZENDE BARBOSA. O leilão ocorrerá na modalidade exclusivamente eletrônica, podendo ser transmitido ao vivo, e será realizado no site do leiloeiro: [www.marcoantonioleiloeiro.com.br](http://www.marcoantonioleiloeiro.com.br), onde foi publicado o presente Edital (art. 887 §2º do CPC); Demais informações estão disponíveis no referido site ou pelos telefones (31) 3024-4451 e (31) 98977-8881.

**DATA DO LEILÃO:** 1º LEILÃO: início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia 11/02/2026 a partir das 10:00 horas. Se não for arrematado no período do 1º leilão, imediatamente inicia-se o período do 2º leilão. 2º LEILÃO: no dia 25/02/2026 às 10:00 horas inicia o fechamento do 2º leilão.

**LANCE MÍNIMO:** No 1º leilão, serão aceitos lances a partir do valor de avaliação do bem. Havendo 2º leilão, o bem poderá ser vendido pela melhor oferta, desde que não inferior a **R\$ 175.000,00** (cento e setenta e cinco mil reais), o que corresponde a 50% da avaliação, conforme decisão de id 10505483617 e 10560879221.

**Descrição do Bem:** Apartamento nº 32, localizado no 3º andar do Edifício Dona Izolina, situado na Rua Contra, 1.015, Alto Barroca, Belo Horizonte/MG, com área de aproximadamente 81,12 m<sup>2</sup> e com uma vaga de garagem. O condomínio foi construído em uma área de 300 m<sup>2</sup> no ano de 1976 e possui sete apartamentos distribuído em três andares e garagem sobre pilotis. A área comum do prédio, apesar de ser antigo, está muito bem conservado. Composto por sala medindo 4,13 x 2,76 m<sup>2</sup> com as paredes emassadas e pintadas com tintas látex, piso com laminado de madeira em excelente estado de conservação. As janelas são de metalon e em bom estado de conservação. A área de circulação com as paredes emassadas e pintadas com tinta látex e piso em laminado de madeira. Possui um quarto com armários medindo 2,95 x 2,75 metros do mesmo acabamento, paredes emassadas e pintadas, com o piso em laminado de madeira. O segundo quarto do apartamento do mesmo padrão medindo 2,88 x 2,75 metros. O banheiro medindo 1,90 x 1,72 metros, possui box blindex, vaso com caixa acoplada, ducha higiênica, bancada em granito preto São Gabriel, com bojo de louça, torneira com bica alta e armário debaixo. O piso cerâmico com as paredes azulejadas até o teto. A cozinha de igual modo ao banheiro, piso cerâmico e azulejada até o teto, com 3,15 x 2,53 metros, possui armários na parede sobre a pia e uma bancada emendando a pia, o fogão, sendo uma peça inteira debaixo do armário. A área de serviços medindo 2,45 x 2,15 metros possui uma porta saindo para um corredor externo, azulejada até o teto e piso cerâmico. Tanque e área para máquina de lavar, com torneira na parede. A DCE com o quarto medindo 2,05 x 1,65 metros e banheiro 1,25 x 1,03 metros. Índice Cadastral 489151 029 008-0 (isento de IPTU). **AVALIAÇÃO:** R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).

**ÔNUS:** Penhora Proc. 9000305-23.2017.8.13.0024 (Determinada baixa da conscrição em 04/11/2025 conforme id 10573922147) – 8ª Unidade Jurisdicional Cível - 24º JD de Belo Horizonte/MG (R-13); Penhora destes autos (R-14).

**MATRÍCULA:** 5095 no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 19/08/2025.**



Número do documento: 25110616292829400010572336060

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25110616292829400010572336060>

Assinado eletronicamente por: MARCO ANTONIO BARBOSA OLIVEIRA JUNIOR - 06/11/2025 16:29:28

**OBSERVAÇÃO:** O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após essa data.

**FORMA DE PAGAMENTO:** O leilão será aberto para pagamento à vista.

**a)** O lance à vista não poderá ser convertido em proposta de parcelamento. Caso o arrematante o faça por sua conta e risco no ato do pagamento, perderá em favor do Leiloeiro o valor pago a título de comissão se a arrematação não for homologada ou posteriormente anulada/invalidada;

**b)** Na arrematação à vista, o valor integral deverá ser pago **impreterivelmente nas 24 (vinte e quatro) horas subsequentes ao leilão**, mediante guia judicial que será encaminhada ao arrematante, por meio do e-mail indicado no ato do cadastro e o comprovante deverá ser encaminhado ao Leiloeiro no e-mail juridico@marcoantonioleiloeiro.com.br, **na mesma data, até às 18h00min, sob pena das responsabilizações cíveis e criminais cabíveis**;

**c)** Ficará a cargo do arrematante, quando intimado pelo(a) Magistrado(a) a fazê-lo, o pagamento das custas para expedição da Carta de Arrematação e Mandado de Imissão na Posse.

**d)** A oferta de lances no portal via rede mundial de computadores implica na concessão de autorização expressa do ofertante vencedor ao Leiloeiro para que assina o Auto de Arrematação em seu nome nos termos do art. 25 da Portaria Conjunta Nº 772/PR/2018 TJMG.

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** Pelos serviços prestados, caberá ao Leiloeiro o recebimento de comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, **a ser paga pelo arrematante**.

**a)** A comissão do Leiloeiro deverá ser depositada na sua integralidade, independentemente da modalidade de arrematação (à vista ou parcelada) em conta bancária que será informada ao arrematante por meio do e-mail indicado no cadastro, **impreterivelmente até o dia subsequente à realização do leilão**, e o comprovante deverá ser enviado ao Leiloeiro no e-mail juridico@marcoantonioleiloeiro.com.br, na mesma data, até às 18h00min;

**b)** Ainda, no caso de inadimplemento ou desistência da arrematação, por qualquer motivo, exceto os previstos em lei, o arrematante não terá direito à devolução da comissão do Leiloeiro. Na hipótese de não pagamento da comissão, mesmo que aproveitado o lance subsequente, o Leiloeiro poderá promover a execução do valor devido nos próprios autos, ou ainda, levar o título (auto de arrematação) a protesto perante o Cartório competente.

**DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO:** Os interessados em adquirir o bem na modalidade parcelada (art. 895, § 1º e 2º do CPC) deverão encaminhar proposta por escrito, via e-mail, para o endereço eletrônico juridico@marcoantonioleiloeiro.com.br, contendo: *i)* o valor da entrada de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) a ser paga nas 24 (vinte e quatro) horas após a comunicação da homologação da proposta; *ii)* o remanescente em até 30 (trinta) parcelas, com prestações mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação, devidamente corrigidas pelo INPC; *iii)* ciência do valor devido ao Leiloeiro a título de comissão (5% sobre o valor da arrematação);



- a)** Não havendo ofertas de lance à vista no leilão a proposta de parcelamento será apresentada ao Juízo para conhecimento e análise, e se eventualmente for acolhida, para homologação;
- b)** Havendo o recebimento de mais de uma proposta, inexistindo lances à vista no leilão o Leiloeiro entrará em contato com o licitante para que insira sua proposta na plataforma, e será aberta a disputa nesta modalidade (pagamento parcelado) a todos os licitantes que previamente manifestaram interesse nos termos do presente edital. A melhor proposta será apresentada ao Juízo para conhecimento e análise;
- c)** Na hipótese arrematação parcelada, caberá ao arrematante a atualização do valor e emissão das guias de depósito judicial referente às parcelas, assim como a comprovação mensal da quitação nos autos;
- d)** A venda na modalidade parcelada será garantida por hipoteca judicial gravada sobre o próprio imóvel até a quitação;
- h)** No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC). O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, podendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, §5º do CPC).

**CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO:** Por ordem do M.M juízo, o presente leilão será regido pelo Decreto Lei 21.981/32; Resolução 236/2016 CNJ; CPC; Portaria Conjunta Nº 772/PR/2018 TJMG; CTN; e Código Penal nas seguintes condições:

- 1º)** O leilão será realizado pelo Leiloeiro Marco Antônio Barbosa de Oliveira Júnior, matrícula JUCEMG 565, nas datas e horário acima, podendo ser prorrogado por 00h30min. O Leiloeiro fica autorizado a alternar a sequência de lotes caso julguem necessário.
- 2º)** O Tribunal do Estado de Minas Gerais reserva-se o direito de incluir ou excluir bens do leilão.
- 3º)** Para participar do Leilão Eletrônico o interessado deverá acessar a plataforma do Leiloeiro ([www.marcoantonioleiloeiro.com.br](http://www.marcoantonioleiloeiro.com.br)), no canto superior direito e clicar no botão “Cadastro”, e seguir os próximos passos.
- 4º)** Para os cadastros de Pessoas Físicas será necessário, além da informação dos dados pessoais, anexar ao sistema os seguintes documentos: RG (com data de emissão inferior a dez anos), CNH/CPF e comprovante de endereço atualizado (até 03 meses).
- 5º)** Para os cadastros de Pessoas Jurídicas será necessário, além da informação dos dados empresariais, anexar ao sistema os seguintes documentos: contrato social, cartão do CNPJ expedido pela Receita Federal atualizado, comprovante de endereço da empresa (até 03 meses), RG (com data de emissão inferior a dez anos) e CPF do representante legal.
- 6º)** Poderá o Leiloeiro requerer a apresentação de documentos complementares para a elucidação de questões a depender do caso concreto, caso julgue necessário.



**7<sup>a</sup>)** A arrematação em nome de terceiros somente será permitida mediante apresentação de procuração específica para o ato, conjuntamente com os documentos discriminados nos itens 4º e 5º se pessoa física ou jurídica, respectivamente.

**8<sup>a</sup>)** Uma vez aprovado o cadastro na plataforma do Leiloeiro, o usuário é responsável pela sua administração e por todas as ofertas registradas em seu *login*, estando ciente de que os lances ofertados não poderão ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, haja vista serem irrevogáveis e irretratáveis.

**9<sup>a</sup>)** A oferta de lances implica no aceite do ofertante ao presente edital, não podendo alegar seu desconhecimento posteriormente.

**10<sup>a</sup>)** O Leiloeiro não se responsabilizará por quaisquer ocorrências oriundas de falhas e/ou impossibilidades técnicas do dispositivo ou conexão de internet do interessado, sendo de sua inteira atribuição a checagem do funcionamento anteriormente ao leilão, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

**11<sup>a</sup>)** Compete ao interessado na arrematação a verificação do estado de conservação dos bens anteriormente à oferta de lances, não podendo alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização.

**12<sup>a</sup>)** As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e refletem a descrição fornecida a este Leiloeiro. Caso as benfeitorias informadas no auto de avaliação não estejam averbadas na matrícula do imóvel, caberá ao arrematante sua regularização.

**13<sup>a</sup>)** Caberá, ao interessado, verificar a existência de débitos tributários, bem como aqueles relativos às taxas/despesas condominiais e/ou quaisquer outros eventuais débitos que recaiam sobre o bem objeto da hasta pública.

**14<sup>a</sup>)** No que se refere aos DÉBITOS TRIBUTÁRIOS, acaso o Exmo(a). Magistrado(a) não disponha de modo diverso, caberá, ao arrematante, requerer a aplicação da norma prevista no art. 130, §único do Código Tributário Nacional, exceto em caso de adjudicação.

**15<sup>a</sup>)** Quanto aos débitos de NATUREZA CONDOMINIAL e demais DÉBITOS NÃO TRIBUTÁRIOS, caberá, ao arrematante, arcar com a sua integralidade, incluindo valores vencidos em data anterior e posterior à da arrematação, facultado, ao interessado, requerer, em juízo, a aplicação do art. 908, §1º do CPC.

**16<sup>a</sup>)** Deverá o fiel depositário e/ou o(a) Executado(a) do bem, permitir a visitação com horário pré-agendado, mediante pedido do interessado nos autos.

**17<sup>a</sup>)** Encerrado o pregão do leilão, os bens que não receberem lances ficarão disponíveis para recebimento de ofertas até as 17h00min, podendo ser prorrogado enquanto houver disputa.



**18<sup>a</sup>)** No caso de inadimplemento da arrematação, seja na modalidade à vista ou parcelada, o Leiloeiro fica autorizado a aproveitar o lance do licitante que mantiver a proposta.

**19<sup>a</sup>)** Conforme decisão proferida pela MM<sup>a</sup> Juíza de Direito (id 10505483617): “*Em casos de adjudicação, remição ou acordo, a comissão devida será de 2,5 % (dois e meio por cento) sobre o valor da dívida atualizada ou sobre o valor atualizado do bem, o que for menor. A comissão deverá ser integralmente paga, pelo arrematante, adjudicante ou executado (em casos de remição ou acordo), à vista no ato da arrematação, adjudicação, remição ou acordo, mesmo em caso de parcelamento*”.

**20<sup>a</sup>)** A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

**21<sup>a</sup>)** Nos termos do art. 810, §3º do Provimento Conjunto TJMG/CGJ nº 93/2020: “*Os demais gravames judiciais e as averbações premonitórias constantes da matrícula do imóvel não impedem o registro da carta de arrematação ou adjudicação, mesmo quando originários de processos distintos do que deu origem à arrematação ou adjudicação, devendo o interessado formular pedido de cancelamento diretamente à autoridade que determinou o gravame ou à que expediu a Carta de Arrematação ou Adjudicação*”.

**22<sup>a</sup>)** O Leiloeiro não é responsável por qualquer eventual morosidade na expedição da Carta/Auto de Arrematação e determinação de retirada de eventuais ônus, visto que é de competência exclusiva do Poder Judiciário tais atribuições, cabendo ao arrematante diligenciar para que sejam efetivadas.

**23<sup>a</sup>)** Por ordem do juízo e por força de lei, fica intimado do leilão (1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> data, se houver) e dos ônus que lhe serão impostos, referidos na cláusula 19<sup>a</sup> o Executado RANDOLFO REZENDE BARBOSA, por seu Procurador DANILO FERRAZ CORDOVA - OAB MG101529, bem como pelo presente edital caso não seja encontrado pelo Sr. Oficial de Justiça e/ou pelos Correios.

**24<sup>a</sup>)** Ficam igualmente intimados o Exequente CONDOMINIO DO EDIFICIO PEGASUS, por seus Procuradores MARUF MATTAR NETTO - OAB MG168109 e TRISTAO TAVARES SANTOS - OAB MG79713, os cônjuges das partes se casados forem, os coproprietários, especialmente a Sra. JAQUELINE ALMEIDA GUIMARÃES BARBOSA, credores hipotecários ou fiduciários e credores com penhoras averbadas, inclusive os que estiverem em local incerto e não sabido.

**25<sup>a</sup>)** A Nota de Arrematação será expedida pelo Leiloeiro após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

**26<sup>a</sup>)** Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidade previstas em lei, serão aceitas desistências dos arrematantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas e condições deste Edital para eximir-se das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do artigo 358 do Código Penal Brasileiro, onde está previsto que: “*Todo aquele que impedir, afastar ou tentar afastar concorrentes ou licitantes por meios ilícitos, violência ou oferecimento de vantagens, e, ainda, perturbar, fraudar ou tentar fraudar, a venda em hasta pública ou arrematação judicial, estará inciso nas penas que variam de dois meses a dois anos de detenção e/ou multa*”. Por ordem deste Juízo, foi expedido o presente Edital em **06/11/2025**.

