



Número: **5000334-10.2018.8.13.0024**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **4ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte**

Última distribuição : **27/05/2020**

Valor da causa: **R\$ 55.675,28**

Processo referência: **Resolução 87/2018**

Assuntos: **Contratos Bancários**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
BANCO BRADESCO S.A. (EXEQUENTE)	
	PAULO HENRIQUE PALHARES DE REZENDE (ADVOGADO) LUIZ EDUARDO MASSARA GUIMARAES (ADVOGADO) FRANCO AURELIO SILVA (ADVOGADO) FLAVIO LUIZ BARBOSA (ADVOGADO) RAPHAEL DE ABREU SENNA CARONTI (ADVOGADO) IZABELLA PIMENTA ALKMIM TONIONI (ADVOGADO) CARLOS FELIPE ALVES DE PAULA (ADVOGADO) SERGIO ADNEI BATISTA DOS SANTOS (ADVOGADO)
IMPORTADORA CHEN LTDA (EXECUTADO(A))	
	ANA PAULA FERREIRA BEDRAN (ADVOGADO) DIVALDO DE OLIVEIRA FLORES (ADVOGADO) CAREN DOS SANTOS MELLO QUEIROZ (ADVOGADO)
DANIELA LI CHEN (EXECUTADO(A))	
	ANA PAULA FERREIRA BEDRAN (ADVOGADO) DIVALDO DE OLIVEIRA FLORES (ADVOGADO) CAREN DOS SANTOS MELLO QUEIROZ (ADVOGADO)
SIDNEY CHEN (EXECUTADO(A))	
	ANA PAULA FERREIRA BEDRAN (ADVOGADO) DIVALDO DE OLIVEIRA FLORES (ADVOGADO) CAREN DOS SANTOS MELLO QUEIROZ (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10538242764	12/09/2025 15:04	Edital - Imovel - Parcelamento - 22.10 e 05.11.2025	Edital

EDITAL DE LEILÃO. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE/MG. NÚMERO DO PROCESSO CNJ: 5000334-10.2018.8.13.0024. **EXEQUENTE:** BANCO BRADESCO S.A. **EXECUTADO:** IMPORTADORA CHEN LTDA e outros. O leilão ocorrerá na modalidade exclusivamente eletrônica, podendo ser transmitido ao vivo, e será realizado no site do leiloeiro: 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 22/10/2025 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 05/11/2025 a partir das 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 seja considerado preço vil, nos termos do art. 891 do CPC, ou seja, **inferior a 50% do valor de avaliação.**

DESCRIÇÃO DO BEM: Imóvel constituído de uma área de terreno medindo 20.000,00m², localizada na Fazenda do Engenho, São Sebastião das Águas Claras, Nova Lima/MG com os seguintes limites e confrontações: tomou-se como ponto de partida (CPP-1) o piquete cravado junto ao vértice da cerca existente na confrontação desta área com Fernando Ferreira Passos, neste ponto, seguindo a cerca de Fernando Ferreira Passos, com uma distância de 20,00m chega-se ao ponto 02, início de descrição desta área. Do ponto 02, seguindo a cerca existente passando pela confrontação de Fernando Ferreira Passos e Renato de Tal, numa distância de 244,00m² até o córrego dos Feichos, nas proximidades do ponto 08. Deste ponto seguindo por córrego abaixo numa distância de 190,00m até encontrar o piquete auxiliar 16. Deste ponto segue em linha reta numa distância de 192,00m, confrontando com Paulo Roberto Amorim até encontrar o ponto 02, início da descrição desta área. **AVALIAÇÃO:** R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais).

ÔNUS: Hipoteca em favor da União (R-2); Ação de Execução Proc. nº 5030316-06.2017.8.13.0024 13ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG (AV-3); Indisponibilidade Proc. 0007600-63.2007.5.08.0201 – 1ª Vara do Trabalho de Macapá/AP (AV-4); Penhora Proc. 5001691-25.2018.8.13.0024 – 4ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG (R-5); Penhora Proc. 5003277-97.2018.8.13.0024 – 4ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG (R-6); Penhora Proc. 5001750-13.2018.8.13.0024 – 4ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG (R-7); Penhora Proc. 5000453-68.2018.8.13.0024 – 4ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG (R-8); Penhora Proc. 5001938-06.2018.8.13.0024 – 4ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG (R-9); Penhora destes autos (R-10); Penhora Proc. 5065106-79.2018.8.13.0024 – 24ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG (R-11); Penhora Proc. 5000471-89.2018.8.13.0024 – 4ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG (R-12); Penhora Proc. 5000255-31.2018.8.13.0024 – 4ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG (R-13); Penhora Proc. 5001671-34.2018.8.13.0024 – 4ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG (R-14).

MATRÍCULA: 28.805 no Cartório do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Lima/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 10/09/2025. 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 e parcelado. Caso no decorrer do leilão seja recebida oferta para pagamento à vista, esta prevalecerá (art. 895, § 7º, do CPC) e o sistema automaticamente não receberá mais oferta parcelada.

a) Na hipótese de oferta parcelada a entrada deverá ser obrigatoriamente de no mínimo 25%, e o restante em até no máximo 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data de arrematação e corrigidas pelo INPC.

b) 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;

c) 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**;

d) Na arrematação parcelada, o valor da entrada 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**;

e) 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;

f) 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).

g) A venda na modalidade parcelada será garantida por hipoteca judicial gravada sobre o próprio imóvel até a quitação;

h) 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.

i) 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.



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:

1ª) 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 julgue necessário.

2ª) O Tribunal do Estado de Minas Gerais reserva-se o direito de incluir ou excluir bens do leilão.

3ª) Para participar do Leilão Eletrônico o interessado deverá acessar a plataforma do Leiloeiro (www.marcoantoniroleiloeiro.com.br), no canto superior direito e clicar no botão “Cadastro”, e seguir os próximos passos.

4ª) 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).

5ª) 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.

6ª) Poderá o Leiloeiro requerer a apresentação de documentos complementares para a elucidação de questões a depender do caso concreto, caso julgue necessário.

7ª) 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.

8ª) 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 irretroatáveis.

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

10ª) 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.

11ª) 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.



12ª) 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.

13ª) 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.

14ª) 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.

15ª) 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.

16ª) 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.

17ª) 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.

18ª) 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.

19ª) Nos casos de remição da execução, adjudicação, acordo, cancelamento, suspensão, desistência ou ineficácia da arrematação, ocorridos após a publicação deste edital, será devido ao Leiloeiro, a título de ressarcimento de custos e despesas operacionais, o valor correspondente a 2% (dois por cento) do valor de avaliação do(s) bem(ns) ou, alternativamente, R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), nos termos do art. 7º, § 7º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. O pagamento deverá ser realizado no prazo de 01 (um) dia útil, por meio de PIX, TED, DOC ou depósito bancário indicado pelo Leiloeiro.

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

21ª) 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**”.*



22ª) 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.

23ª) Por determinação judicial e em conformidade com a lei, ficam os devedores IMPORTADORA CHEN LTDA, SIDNEY CHEN e DANIELA LI CHEN, intimados do leilão (em 1ª e, se houver, 2ª data), bem como dos ônus previstos na cláusula 19ª, por intermédio de seus procuradores (Dra. ANA PAULA FERREIRA BEDRAN - OAB MG87843, Dr. DIVALDO DE OLIVEIRA FLORES - OAB MG56751 e CAREN DOS SANTOS MELLO QUEIROZ - OAB MG78218), e também por meio do presente edital.

24ª) Ficam igualmente intimados do leilão (1ª e 2ª data, se houver), o Exequente BANCO BRADESCO S.A., os coproprietários, credores hipotecários ou fiduciários, notadamente a UNIÃO, por intermédio da PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS, e credores com penhoras averbadas, inclusive os que estiverem em local incerto e não sabido.

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

26ª) 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 eximirem-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 incurso 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 **12/09/2025**.

