



Número: **6941281-79.2009.8.13.0024**

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

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

Última distribuição : **25/09/2009**

Valor da causa: **R\$ 252.470,90**

Processo referência: **6941281-79.2009.8.13.0024**

Assuntos: **Espécies de Contratos**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
ALESAT COMBUSTIVEIS SA (EXEQUENTE)	
	GUSTAVO CAVALHEIRO GARCIA (ADVOGADO) NARA MARCELA ANDREOLA SOARES (ADVOGADO) CRISTIANO DA SILVA DURO (ADVOGADO) THIAGO CORREA DE ALMEIDA (ADVOGADO) CAROLINA ALMEIDA DE PAULA FREITAS (ADVOGADO) FELIPE ROMUALDO DE SOUZA (ADVOGADO) CAROLINA HENRIQUES ERSINZON (ADVOGADO) FREDERICO MICHAEL DRESDNER DE ANDRADE (ADVOGADO)
LEANDRA QUIRINO DE ALMEIDA BARROS (EXECUTADO(A))	
	PAULINO JOSE DE QUEIROZ (ADVOGADO) SERGIO HENRIQUE DE QUEIROZ (ADVOGADO) JOSE GUILHERME DA SILVA (ADVOGADO)
AUTO POSTO 5 ESTRELAS LTDA (EXECUTADO(A))	
	PAULINO JOSE DE QUEIROZ (ADVOGADO) SERGIO HENRIQUE DE QUEIROZ (ADVOGADO) JOSE GUILHERME DA SILVA (ADVOGADO)
ABNER LIMA BARROS (EXECUTADO(A))	
	PAULINO JOSE DE QUEIROZ (ADVOGADO) SERGIO HENRIQUE DE QUEIROZ (ADVOGADO) JOSE GUILHERME DA SILVA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10542220661	18/09/2025 16:08	Edital - Imovel - Parcelamento - 05.11 e 19.11.2025	Edital

EDITAL DE LEILÃO. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE/MG. NÚMERO DO PROCESSO CNJ: 6941281-79.2009.8.13.0024. **EXEQUENTE:** ALESAT COMBUSTIVEIS SA. **EXECUTADOS:** AUTO POSTO 5 ESTRELAS LTDA e outros. O leilão ocorrerá na modalidade exclusivamente eletrônica, podendo ser transmitido ao vivo, e será realizado no site do leiloeiro: www.marcoantoniroleiloeiro.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 05/11/2025 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 19/11/2025 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 DOS BENS:

01) Imóvel constituído pelo lote 14, da quadra 39, com a área de 490,00m², situado no Distrito de Carneirinhos/MG, com as medidas e confrontações seguintes: 14,00 metros de frente para a Rua 10; igual medida de fundos, com o lote 10, de um lado com os lotes 11 e 13, por 35,00 metros, igual medida do outro lado com o lote 15. Conforme Auto de Avaliação (id 10156185304) há edificada uma benfeitoria correspondente a um cômodo comercial com 36,57m², avaliado em R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). **ÔNUS:** Indisponibilidade Proc. 0054205-55.2015.8.13.0344 – 2ª Vara Cível de Iturama/MG (AV-7); Ajuizamento de Execução e Penhora Proc. 0532039-79.2009.8.13.0344 – 2ª Vara Cível de Iturama/MG (AV-8 e R-9); Penhora Proc. 0532013-81.2009.8.13.0344 – 1ª Vara Cível de Iturama/MG (R-10). **MATRÍCULA:** 11.174 no Cartório do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Iturama/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 17/09/2025.** **OBSERVAÇÃO:** O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após essa data.

02) Imóvel constituído pelo lote 03, da quadra 50-A, situada na Rua Francisco Tiago da Silva, 1603, Distrito de Carneirinhos/MG, com área de 420,00m², com os seguintes limites e confrontações: medindo 12 metros de frente para a Rua 10; igual medida aos fundos confrontando com parte do mesmo lote 03; 35,00m nas laterais confrontando de um lado com os lotes 04 e 06 e do outro lado confrontando com os lotes 02 e 18. Conforme Auto de Avaliação (id 10156185304) há edificada uma benfeitoria correspondente a uma casa residencial com área de aproximadamente 140,06m², composta por: alpendre, sala, hall, banheiro, três dormitórios, cozinha, despensa e área de serviços, cobertura com telhas kalhetão, sem forro, paredes de alvenaria, esquadrias de madeira e ferro, piso cerâmica, instalação elétrica externa, acabamento mediano, avaliado em R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais). **ÔNUS:** Hipoteca Cédular nº 237 1021 19523 em favor do Banco do Bradesco S.A, agência de Carneirinho/MG; Indisponibilidade Proc. 0054205-55.2015.8.13.0344 – 2ª Vara Cível de Iturama/MG



(AV-8); Ajuizamento de Execução e Penhora Proc. 0532039-79.2009.8.13.0344 – 2ª Vara Cível de Iturama/MG (AV-9 e R-10); Penhora Proc. 0532013-81.2009.8.13.0344 – 1ª Vara Cível de Iturama/MG (R-11). **MATRÍCULA:** 17.151 no Cartório do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Iturama/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 17/09/2025.** **OBSERVAÇÃO:** O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após essa data.

03) Fração de 10% (dez por cento) do terreno constituído pelo lote do lote 3, da quadra nº 5, com frente para a Avenida Osvaldo Paulo de Assunção (antiga Avenida Minas Gerais), Distrito de Estrela da Barra, Carneirinho/MG medindo 14 metros de frente e de fundos, por 35 metros de cada lado, existindo sobre este um prédio próprio para comércio e residência com área construída de aproximadamente 376,11m², avaliada em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). **ÔNUS:** Indisponibilidade Proc. 0054205-55.2015.8.13.0344 – 2ª Vara Cível de Iturama/MG (AV-12). **MATRÍCULA:** 1.315 no Cartório do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Iturama/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 17/09/2025.** **OBSERVAÇÃO:** O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após essa data.

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

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@marcoantoniroleiloeiro.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@marcoantoniroleiloeiro.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.

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@marcoantoniroleiloeiro.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.

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 irretratáveis.

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 ordem do juízo e por força de lei, ficam os devedores LEANDRA QUIRINO DE ALMEIDA BARROS, AUTO POSTO 5 ESTRELAS LTDA e ABNER LIMA BARROS intimados do leilão (1ª e 2ª data, se houver) e dos ônus que lhe serão impostos (referidos na cláusula 19ª) por seus procuradores Dr. SERGIO HENRIQUE DE QUEIROZ - OAB GO26471, Dr. PAULINO JOSE DE QUEIROZ - OAB MG41902 e Dr. JOSE GUILHERME DA SILVA - OAB MG105527, bem como pelo presente edital caso não sejam encontrado pelo Sr. Oficial de Justiça e/ou Via Correios.

24ª) Ficam igualmente intimados do leilão (1ª e 2ª data, se houver), o/a Exequente ALESAT COMBUSTIVEIS AS, os cônjuges das partes se casados forem, os coproprietários, especialmente o Sr. EUDES PEREIRA BARROS e sua esposa KEILA MARTINS TOLEDO BAROS, credores



hipotecários ou fiduciários, notadamente o BANCO BRADESCO S.A., 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 **18/09/2025**.

