



Número: **5030939-94.2020.8.13.0079**

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

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Contagem**

Última distribuição : **02/12/2020**

Valor da causa: **R\$ 5.138,93**

Assuntos: **Despesas Condominiais**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
<b>COND DO RESIDENCIAL VILA PARIS (EXEQUENTE)</b>	<b>JOAO PAULO SARDINHA DOS SANTOS (ADVOGADO)</b>
<b>SASHA CRISTINY ARAUJO (EXECUTADO(A))</b>	<b>CARLOS ROBERTO ALVES DE ALMEIDA (ADVOGADO)</b>

Outros participantes
<b>MARCO ANTONIO BARBOSA OLIVEIRA JUNIOR (LEILOEIRO(A))</b>
<b>CAIXA ECONOMICA FEDERAL (TERCEIRO INTERESSADO)</b>

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10590542131	01/12/2025 15:57	<a href="#">Edital - Imovel - A vista - 11.02 e 11.03.2026</a>	Edital

**EDITAL DE LEILÃO.** TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – 1<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE CONTAGEM/MG. NÚMERO DO PROCESSO CNJ: 5030939-94.2020.8.13.0079. EXEQUENTE: COND DO RESIDENCIAL VILA PARIS. EXECUTADO: SASHA CRISTINY ARAUJO. 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 11/03/2026 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 inferior ao determinado pelo juiz, qual seja, **60% do valor de avaliação atualizada**.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Direitos aquisitivos sobre o imóvel constituído pelo Apartamento 403, Bloco G, do Residencial Vila Paris, localizado à Rua Professor Alves Horta, 340, Linda Vista/3 Barras, Contagem/MG, com área privativa de construção de 45,773m<sup>2</sup>, área comum de construção de 5,216m<sup>2</sup>, área total de construção de 50,989m<sup>2</sup> e sua respectiva fração ideal de 0,000694444 do terreno formado pelo quinhão 8-B. Composto de dois quartos, sala, cozinha e um banheiro, com piso laminado nos quartos e sala, paredes rebocadas e pintadas, cozinha com revestimento cerâmico do piso ao teto, banheiro com piso e revestimento cerâmico nas paredes, até o teto, uma vaga de garagem. O imóvel possui boa localização, em área com boa infraestrutura servido por água, luz, asfalto, transporte público, próximo a escolas e estabelecimentos comerciais diversos como padaria, farmácias, açougue e supermercado. Índice cadastral 106340515111. Avaliado em 18/07/2025 em R\$ 170.000,00. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA (TABLA ICGJ TJMG ÍNDICE 1,0054972 – NOVEMBRO/2025):** R\$ 170.934,52 (cento e setenta mil e novecentos e trinta e quatro reais e cinquenta e dois centavos).

**ÔNUS:** Alienação Fiduciária em favor de Caixa Econômica Federal – CEF com saldo devedor em 16/08/2023 no valor de R\$ 106.500,27 (Nos termos da decisão de id 10574260781 a dívida gravada no imóvel terá preferência no caso de leilão) (R-11); Penhora destes autos (R-12).

**MATRÍCULA:** 91.963 no Cartório do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 01/12/2025.** 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.

**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% sob 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:

- 1<sup>a</sup>) 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.
- 2<sup>a</sup>) O Tribunal do Estado de Minas Gerais reserva-se o direito de incluir ou excluir bens do leilão.
- 3<sup>a</sup>) 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.
- 4<sup>a</sup>) 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).
- 5<sup>a</sup>) 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.
- 6<sup>a</sup>) 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 averbadadas 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>)** Nos casos de remição da execução, acordo, cancelamento e suspensão, ocorridos após a publicação deste edital e antes da realização do leilão, será devido ao Leiloeiro, a título de resarcimento de custos e despesas operacionais, o valor correspondente a R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), nos termos do art. 7º, caput e § 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.



**20<sup>a</sup>)** Nos casos de parcelamento, acordo e/ou remição da dívida, formulados após o início do leilão, e antes do encerramento do pregão, o Leiloeiro será remunerado com o montante correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem, a ser pago pelo Executado na data do parcelamento, acordo ou remição, nos termos do art. 7º, caput e § 7º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

**21<sup>a</sup>)** Nos casos de parcelamento, acordo e/ou remição da dívida, formulados após o recebimento de lance (alienação), o Leiloeiro será remunerado com o montante correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo Executado na data do parcelamento, acordo ou remição, nos termos do art. 7º, § 3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

**22<sup>a</sup>)** Nos casos de adjudicação requerida a partir da publicação deste edital, a remuneração do Leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor de avaliação do bem, deverá ser paga pelo adjudicante no ato, mediante depósito imediato e prévio à assinatura da respectiva carta de adjudicação, nos termos do art. 7º, caput, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

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

**24<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*”.

**25<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.

**26<sup>a</sup>)** Por ordem do juízo e por força de lei, caso a devedora SASHA CRISTINY ARAUJO não seja encontrada pelo Sr. Oficial de Justiça e/ou pelos Correios, fica pelo presente edital intimada do leilão e dos ônus que lhe serão impostos, referidos nas cláusulas 19<sup>a</sup> a 21<sup>a</sup>.

**27<sup>a</sup>)** Ficam intimados do leilão (1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> data, se houver), as partes e seus cônjuges se casados forem, os coproprietários, credores hipotecários ou fiduciários, notadamente a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, e credores com penhoras averbadas, inclusive os que estiverem em local incerto e não sabido.

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

**29<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 01/12/2025.*



Número do documento: 25120115574937700010586698750

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25120115574937700010586698750>

Assinado eletronicamente por: MARCO ANTONIO BARBOSA OLIVEIRA JUNIOR - 01/12/2025 15:57:49

Num. 10590542131 - Pág. 6