



Número: **1889592-69.2009.8.13.0707**

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

Órgão julgador: **3ª Vara Cível da Comarca de Varginha**

Última distribuição : **11/08/2009**

Valor da causa: **R\$ 39.113,10**

Processo referência: **1889592-69.2009.8.13.0707**

Assuntos: **Cédula de Crédito Bancário**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
SHERWIN-WILLIAMS DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA. (REQUERENTE)	
	MARIA CRISTINA ARAUJO (ADVOGADO)
J.F.F SANTANA COMERCIAL DISTRIBUIDORA DE TINTAS LTDA - ME (REQUERIDO(A))	
	JOSE MISALE NETO (ADVOGADO)
FERNANDA SANTANA VIANA DOS REIS (REQUERIDO(A))	
	JOSE MISALE NETO (ADVOGADO)
FABIA SANTANA (REQUERIDO(A))	
	JOSE MISALE NETO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10593239782	04/12/2025 17:27	<a href="#">Edital - Imovel - A vista - 11.02 e 25.02.2026</a>	Edital

**EDITAL DE LEILÃO.** TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – 3<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE VARGINHA/MG. NÚMERO DO PROCESSO CNJ: 1889592-69.2009.8.13.0707. EXEQUENTE: SHERWIN-WILLIAMS DO BRASIL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA. EXECUTADOS: J.F.F SANTANA COMERCIAL DISTRIBUIDORA DE TINTAS LTDA - ME E OUTRAS. 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 **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** 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 pelos lotes 01 e 02, da quadra 06, localizados na Rua Suécia, s/nº, Jardim Andere, Varginha/MG. Lote 01 possui 10,50 m de frente para a referida Rua; 10,00 m de fundos com área verde, por 28,00 m do lado direito com o lote 02 e 25,00 m do lado esquerdo com área verde, perfazendo um total de 263,00 m<sup>2</sup>. Lote 02 possui 11,80 m de frente para a referida Rua; 12,07 m de fundos com área verde, por 29,00 m do lado direito confrontando com José R. Silva e 28,00 m do lado esquerdo com o lote 01, perfazendo um total de 295,50 m<sup>2</sup>. Conforme auto de avaliação no local foi edificado uma estrutura aparentemente de um prédio, onde atualmente são encontrados 2 andares abaixo do nível da rua e 1 laje no nível da rua. 2º subsolo tem acesso por uma rampa lateral com aproximadamente 4,50 m de largura e 25,00 metros de comprimento. Local aparenta ser de garagem, possui área aproximada de 330,00 m<sup>2</sup>, sem paredes dividindo o local, 1 banheiro, e escada de acesso ao 1º subsolo. 1º subsolo aparenta ser um salão de festas, com aproximadamente 280,00 m<sup>2</sup>, com 1 cômodo fechado de aproximadamente 40,00 m<sup>2</sup>, 2 pias e 1 banheiro, sem paredes divisórias no ambiente e escada que dá acesso ao terreno. **AVALIAÇÃO:** R\$ 942.000,00 (novecentos e quarenta e dois mil reais).

**MATRÍCULA:** 32.171 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Varginha/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 04/12/2025.** OBSERVAÇÃO: O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após essa data. **ÔNUS:** Ajuizamento de Ação de Execução e Penhora destes autos (Av-6 e R-8); Penhora Proc. 0095249-08.2010.8.13.0707 – 2ª Vara Cível da Comarca de Varginha/MG (R-7).

**MATRÍCULA:** 32.879 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Varginha/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 04/12/2025.** OBSERVAÇÃO: O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações



após essa data. **ÔNUS:** Ajuizamento de Ação de Execução e Penhora destes autos (Av-7 e R-8); Penhora Proc. 0095249-08.2010.8.13.0707 – 2ª Vara Cível da Comarca de Varginha/MG (R-9).

**OBSERVAÇÃO:** Nos termos do despacho de id 10582997462 proferido pelo MM. Juiz de Direito “o arrematante deverá garantir o lance com o sinal de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação e, no prazo de 24 horas, efetuar o depósito da importância remanescente, sob pena de perder, em benefício da execução, o sinal dado; f) serão de responsabilidade do arrematante todas as despesas para o registro da transferência da propriedade”.

**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)** O sinal de 20% e o saldo remanescente serão pagos mediante guias judiciais que serão encaminhadas 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, **sob pena das responsabilizações cíveis e criminais cabíveis**. O sinal de 20% deverá ser pago no dia do leilão e o saldo de 80% em até 24 (vinte e quatro horas) da data do leilão, conforme determinação do Juízo transcrita na observação supratranscrita.

**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) **mediante guia judicial** que será encaminhada 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 julguem 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).



Número do documento: 25120417271142000010589396101

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25120417271142000010589396101>

Assinado eletronicamente por: MARCO ANTONIO BARBOSA OLIVEIRA JUNIOR - 04/12/2025 17:27:11

Num. 10593239782 - Pág. 3

**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, comportamentos 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>)** 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 o devedor não seja encontrado pelo Sr. Oficial de Justiça e/ou via Correios, fica pelo presente edital intimado 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 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 incorso 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 **04/12/2025**.



Número do documento: 25120417271142000010589396101

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25120417271142000010589396101>

Assinado eletronicamente por: MARCO ANTONIO BARBOSA OLIVEIRA JUNIOR - 04/12/2025 17:27:11

Num. 10593239782 - Pág. 6