



Número: **5003981-82.2020.8.13.0625**

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

Órgão julgador: **Unidade Jurisdicional da Comarca de São João del-Rei**

Última distribuição : **12/11/2020**

Valor da causa: **R\$ 1.020,19**

Assuntos: **Nota Promissória**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
ROSIMEIRE APARECIDA DE SOUSA GEROMIN - ME (EXEQUENTE)	
	CAROLINA RIBEIRO ROSA (ADVOGADO)
ADALGISA CLAUDIA RESENDE (EXECUTADO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10612422102	21/01/2026 16:15	Errata de Edital - 25.02 e 11.03.2026	Outros documentos

ERRATA DE EDITAL DE LEILÃO. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – UNIDADE JURISDICIONAL DO JUZIADO ESPECIAL DA COMARCA DE SÃO JOÃO DEL-REI /MG. NÚMERO DO PROCESSO CNJ: 5003981-82.2020.8.13.0625. **EXEQUENTE:** ROSIMEIRE APARECIDA DE SOUSA GEROMIN - ME. **EXECUTADO:** ADALGISA CLAUDIA RESENDE. O leilão ocorrerá na modalidade **exclusivamente eletrônica**, podendo ser transmitido ao vivo, e será realizado no site da Leiloeira: www.annaluizaleiloeira.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 **25/02/2026** a partir das 10:00 horas. Se não for arrematado no período do 1ª leilão, imediatamente inicia-se o período do 2ª leilão. **2º LEILÃO:** no dia **11/03/2026** a partir das 10:00 horas inicia o fechamento do 2º leilão.

LANCE MÍNIMO: No 1º e 2º leilão, serão aceitos lances a partir do valor de avaliação do bem.

OBSERVAÇÃO: Nos termos do art. 843 do CPC, não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação. Conforme despacho de id 10449882796 proferido pela MMª. Juíza de Direito “*conforme dispõe o artigo 843, § 1º, do CPC, o coproprietário ou cônjuge não executado possui direito de preferência na arrematação de bem indivisível em leilão judicial, podendo igualar o maior lance oferecido por terceiros sem necessidade de superá-lo. Para exercer esse direito, é imprescindível que o interessado manifeste seu interesse durante o ato do leilão, assegurando transparência e respeito aos demais participantes. A ausência dessa manifestação tempestiva implica na renúncia tácita ao direito de preferência, permitindo que o bem seja arrematado pelo maior lance ofertado*”.

DESCRIÇÃO DO BEM: Casa de morada e seu terreno com a área de 316,80 m2, localizado na Avenida Josué de Queiroz, 723, na Vila Santa Terezinha, em Matosinhos, São João Del-Rei/MG, sendo que ao lado existe um cômodo de comercio dentro do referido terreno. Conforme auto de avaliação o imóvel trata-se de um ponto comercial e encontrava-se fechado e sem atividades. Cadastro imobiliário inscrição nº 16751. **AVALIAÇÃO:** R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais).

ÔNUS: Nada consta.

CERTIDÃO Nº DE ORDEM 24.841 do livro 3-AC do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São João del-Rei/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 28/12/2022.** **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 da Leiloeira 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 a Leiloeira no e-mail annaileiloeira@gmail.com, **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 a Leiloeira no e-mail annaileiloeira@gmail.com, **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 a Leiloeira 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 DA LEILOEIRA: Pelos serviços prestados, caberá a Leiloeira o recebimento de comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, **a ser paga pelo arrematante.**

a) A comissão da Leiloeira 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 a Leiloeira no e-mail annaleiloeira@gmail.com, 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 da Leiloeira. Na hipótese de não pagamento da comissão, mesmo que aproveitado o lance subsequente, a Leiloeira 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 N° 772/PR/2018 TJMG; CTN; e Código Penal nas seguintes condições:

1ª) O leilão será realizado pela Leiloeira Anna Luiza Bráulio Santos de Oliveira, matrícula JUCEMG 1040, nas datas e horário acima, podendo ser prorrogado por 00h30min. A Leiloeira 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 da Leiloeira (www.annaluizaleiloeira.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 a Leiloeira 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 da Leiloeira, 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) A Leiloeira 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 Leiloeira. 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 visita 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, a Leiloeira fica autorizado a aproveitar o lance do licitante que mantiver a proposta.

19ª) Nos casos de remição da execução, acordo, cancelamento e suspensão, ocorridos após a publicação deste edital e antes da realização do leilão, será devido a Leiloeira, a título de ressarcimento 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 pela Leiloeira.

20ª) Nos casos de parcelamento, acordo e/ou remição da dívida, formulados após o início do leilão, e antes do encerramento do pregão, a Leiloeira 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.



21ª) Nos casos de parcelamento, acordo e/ou remição da dívida, formulados após o recebimento de lance (alienação), a Leiloeira 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.

22ª) Nos casos de adjudicação requerida a partir da publicação deste edital, a remuneração da Leiloeira, 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.

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

24ª) 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”.*

25ª) A Leiloeira 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.

26ª) 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 19ª a 21ª.

27ª) Ficam intimados do leilão (1ª e 2ª data, se houver), as partes e seus cônjuges se casados forem, os coproprietários, especialmente, **Sra. Darci Cristóvão de Resende; Sr. Vicente Vitor de Resende e sua companheira Sra. Ligia Cristina da Silva; Sra. Julia Simone Resende; Sra. Fátima Eliane Resende Salomão e seu cônjuge Sr. Jânio Fernando Salomão; Sr. Joaquim Aldo de Resende e sua cônjuge Sra. Maria da Glória Vieira Resende; Sr. José Márcio de Resende e sua esposa Sra. Rosania Aparecida de Lima Resende**, credores hipotecários ou fiduciários e credores com penhoras averbadas, inclusive os que estiverem em local incerto e não sabido.

28ª) A Nota de Arrematação será expedida pela Leiloeira após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

29ª) 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 **21/01/2026**.

