



Número: **0349565-24.2010.8.13.0145**

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

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Juiz de Fora**

Última distribuição : **29/06/2010**

Valor da causa: **R\$ 291.007,13**

Processo referência: **0349565-24.2010.8.13.0145**

Assuntos: **Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Advogados
<b>CARLOS ANTONIO SCARDINE (REQUERENTE)</b>	
	<b>RODOLFO LEITE VILLA VERDE (ADVOGADO)</b> <b>MARCOS RIBEIRO FERNANDES (ADVOGADO)</b>
<b>ESPÓLIO DE RONALDO GERKEN DELMONTE (REQUERIDO(A))</b>	
	<b>ELOI HILDEBRANDO DE OLIVEIRA NETTO (ADVOGADO)</b> <b>GERALDO EUSTAQUIO DE OLIVEIRA (ADVOGADO)</b>

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10645741893	17/03/2026 11:30	<a href="#">Edital - Imovel - Parcelamento - 13.05 e 27.05.2026</a>	Edital

**EDITAL DE LEILÃO.** TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUIZ DE FORA/MG. NÚMERO DO PROCESSO CNJ: 0349565-24.2010.8.13.0145. **EXEQUENTE:** CARLOS ANTONIO SCARDINE. **EXECUTADO:** ESPÓLIO DE RONALDO GERKEN DELMONTE. O leilão ocorrerá na modalidade exclusivamente eletrônica, podendo ser transmitido ao vivo, e será realizado no site do leiloeiro: [www.marcoantoniroleiloeiro.com.br](http://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 **13/05/2026** 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 **27/05/2026** 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**.

#### **DESCRIÇÃO DOS BENS:**

**01)** Lote 31, da quadra 18, situado na Rua Almir Monteiro, s/n, Santa Cecilia, Juiz de Fora/MG, com área total de 235m<sup>2</sup>, limites e confrontações de acordo com a matrícula. A área é estratégica, estando localizada próxima a um shopping center, o que proporciona fácil acesso a uma ampla gama de serviços, comércio e opções de lazer. A localização também é privilegiada por estar inserida em uma via asfaltada com especificidade específica, conectando-se a uma avenida de grande fluxo de veículos e pedestres, o que garante boa acessibilidade e visibilidade. A topografia do terreno apresenta um aclave acentuado, o que exige atenção para projetos de construção que aproveitem as características naturais do lote. Uma atividade significativa na área reforça o dinamismo e a atratividade da região, que tem sido marcada por investimentos em infraestrutura e expansão urbana, consolidando-se como um polo promissor dentro da cidade de Juiz de Fora/MG. **AVALIAÇÃO:** R\$ 240.000,00. **ÔNUS:** Penhora destes autos (R-5). **MATRÍCULA:** 21.882 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 17/03/2026.** **OBSERVAÇÃO:** O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após essa data.

**02)** Lote 32, da quadra 18, situado na Rua Almir Monteiro, s/n, Santa Cecilia, Juiz de Fora/MG, com área total de 230m<sup>2</sup>, limites e confrontações de acordo com a matrícula. A área é estratégica, estando localizada próxima a um shopping center, o que proporciona fácil acesso a uma ampla gama de serviços, comércio e opções de lazer. A localização também é privilegiada por estar inserida em uma via asfaltada com especificidade específica, conectando-se a uma avenida de grande fluxo de veículos e pedestres, o que garante boa acessibilidade e visibilidade. A topografia do terreno apresenta um aclave acentuado, o que exige atenção para projetos de construção que aproveitem as características naturais do lote. Uma atividade significativa na área reforça o dinamismo e a atratividade da região, que tem sido marcada por investimentos em infraestrutura e expansão urbana, consolidando-se como um polo



promissor dentro da cidade de Juiz de Fora/MG. **AValiação:** R\$ 235.000,00. **Ônus:** Nada consta. **MATRÍCULA:** 21.883 no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 17/03/2026.** **OBSERVAÇÃO:** O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após essa data.

**AValiação TOTAL DOS BENS:** R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco 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](mailto: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](mailto: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.

**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.marcoantonioleiloeiro.com.br](http://www.marcoantonioleiloeiro.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 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, o Leiloeiro 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 ao Leiloeiro, 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 pelo Leiloeiro.

**20ª)** 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.

**21ª)** 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.



22ª) 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.

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) 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.

26ª) Por ordem do juízo e por força de lei, caso o devedor ESPÓLIO DE RONALDO GERKEN DELMONTE não seja encontrado pelo Sr. Oficial de Justiça, fica pelo presente edital intimado do leilão e dos ônus que lhe serão impostos, referidos nas cláusulas 19ª a 21ª, através de seu advogado Dr. ELOI HILDEBRANDO DE OLIVEIRA NETTO - OAB MG156927.

27ª) Ficam intimados do leilão (1ª e 2ª data, se houver), o Exequente CARLOS ANTONIO SCARDINE, por intermédio de seus procuradores Dr. RODOLFO LEITE VILLA VERDE - OAB MG113220 e Dr. MARCOS RIBEIRO FERNANDES - OAB MG107867, os cônjuges das partes, se casados forem, os coproprietários, 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 pelo Leiloeiro 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 **17/03/2026**.

