04/11/2026

# Número: **5003225-24.2018.8.13.0567**

Classe: **[CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**
Órgão julgador: **1ª Vara Cível e da Infância e da Juventude da Comarca de Sabará**
Última distribuição : **06/11/2018**
Valor da causa: **R$ 65.426,80**
Assuntos: **Correção Monetária**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **SIM**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

| Partes | Advogados |
|---|---|
| **PAULO LIMA FONSECA (REQUERENTE)** | |
| | **PAULO LIMA FONSECA (ADVOGADO)**<br>**BRUNO CESAR FONSECA (ADVOGADO)** |
| **ANA LUCIA RIBEIRO (REQUERIDO(A))** | |
| | **NILTON JOSE RIOS (ADVOGADO)** |

| Outros participantes | |
|---|---|
| **MARCO ANTONIO BARBOSA OLIVEIRA JUNIOR (LEILOEIRO(A))** | |

**Documentos**

| Id. | Data da Assinatura | Documento | Tipo |
|---|---|---|---|
| 10766798669 | 04/11/2026 17:23 | Edital - Imovel - A vista - 10.12 e 27.01.2026 | Edital |

**EDITAL DE LEILÃO**. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – **1ª VARA CÍVEL E DA INFÂNCIA E DA JUVENTUDE DA COMARCA DE SABARÁ/MG. NÚMERO DO PROCESSO CNJ:** 5003225-24.2018.8.13.0567**. EXEQUENTE:** PAULO LIMA FONSECA**. EXECUTADO:** ANA LUCIA RIBEIRO. 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 **10/12/2026** 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 **27/01/2027** 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 atualizado do bem. Havendo 2º leilão, o bem poderá ser vendido por valor não inferior a 75% (setenta e cinco por cento) do valor total da avaliação atualizada, garantindo-se a reserva integral da cota-parte dos coproprietários (art. 843, § 2º, do CPC), conforme despacho de id 10758466399.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Imóvel localizado na Rua Atenas, 767, Ana Lúcia, Sabará/MG, constituído pelo lote n° 02, da quadra n° 03-C, do bairro Ana Lúcia, Sabará/MG, com área aproximada de 360 m², formato regular, zona urbana, topografia declive, área construída aproximadamente 702,0290 m² (conforme guia IPTU), tipo residencial, vizinhos casa, situação da unidade meio da quadra, padrão da construção bom, estado de conservação bom. Descrição do Subsolo: casa composta por 1 sala de entrada com paredes pedra são tomé, piso cerâmica, portas ferro/vidro, janelas ferro/grade, teto lage, pintura simples, tomadas embutidas; 1 sala conjugada com cozinha com paredes azulejo, piso em cerâmica, portas madeira/alumínio/vidro, janelas em alumínio/vidro, teto lage, pintura simples e tomadas embutidas; 1 banheiro com paredes azulejo, piso em cerâmica, portas alumínio, janelas em alumínio/acrílico, teto lage, pintura simples e tomadas embutidas; 1 quarto paredes reboco, piso em pedra são tome, portas em alumínio/acrílico, janelas em alumínio/ vidro, teto lage, pintura simples e tomadas embutidas; 1 porão com paredes reboco, piso cimento, portas grade ferro, janelas grade ferro, teto lage e pintura simples; 1 área externa com paredes pedra são tomé/estrutura em madeira, piso em pedra são tomé, teto em telhado, tomadas embutidas, com fornalha e pia de granito; 1 pequeno depósito com paredes reboco, piso em cimento, teto lage e pintura simples; 1 pequeno quintal estucado. Descrição da garagem: Garagem para aproximadamente 8 carros com paredes alvenaria/reboco pedrinhas, piso em cerâmica, portas alumínio/acrílico, teto lage, pintura simples e tomadas embutidas; 1 depósito com paredes azulejo, piso em cerâmica, portas alumínio/acrílico, janelas em alumínio, teto lage, pintura simples e tomadas embutidas. Descrição da parte nível da rua/térreo: casa com 1 sala com paredes em reboco, piso granito, portas madeira/vidro, janelas madeira/vidro, teto lage com gesso rebaixado, pintura simples e tomadas embutidas; 1 cozinha com paredes reboco, piso granito, portas madeira/vidro, janelas madeira/vidro, teto lage, pintura simples, tomadas embutidas e armários embutidos; 1 banheiro com paredes cerâmica, piso cerâmica, portas madeira, janelas madeira/vidro, teto lage, pintura simples, tomadas embutidas, pia granito e box vidro; 1 quarto com paredes reboco, piso madeira, portas madeira, janelas madeira/vidro, teto lage, pintura simples, tomadas embutidas,

guarda roupas embutidos; 1 quarto com pequena sacada com paredes reboco, piso madeira, portas madeira, janelas madeira/vidro, teto lage, pintura simples, tomadas embutidas, guarda roupas embutidos; 1 banheiro social com paredes cerâmica, piso cerâmica, portas madeira, janelas madeira/vidro, teto lage, pintura simples, tomadas embutidas, pia granito e box vidro; 1 quarto com pequena sacada/suíte com paredes reboco, piso madeira, portas madeira, janelas madeira/vidro, teto lage, pintura simples, tomadas embutidas, guarda roupas embutidos; 1 suíte com paredes cerâmica, piso cerâmica, portas madeira, teto lage, pintura simples, tomadas embutidas, pia granito e box vidro. Observação: sacada com grade de ferro, pedra são tomé nas paredes, piso de granito, porta de saída madeira/vidro, lage. Descrição parte 1° andar: 1 cozinha com paredes cerâmica, piso granito, portas madeira, janelas madeira/vidro, teto lage, pintura simples, tomadas embutidas, bancada de granito embutida e armários embutidos; 1 sala com paredes reboco, piso madeira, portas madeira/vidro, janelas madeira/vidro, teto lage com gesso rebaixado, pintura simples, tomadas embutidas, estante/balcão fixo; 1 área externa com paredes alvenaria/ madeira grade, piso granito, teto telhado, pintura textura e tomadas embutidas; 1 quarto com pequena sacada com paredes reboco, piso madeira, portas madeira, janelas madeira/vidro, teto lage, pintura simples, tomadas embutidas e guarda roupas embutidos; 1 banheiro social com paredes azulejo, piso cerâmica, portas madeira, janelas madeira/vidro, teto lage, pintura simples, tomadas embutidas, pia mármore e box vidro; 1 quarto com pequena sacada/suíte com paredes reboco, piso madeira, portas madeira, janelas madeira/vidro, teto lage, pintura simples e tomadas embutidas; 1 banheiro/suíte com paredes cerâmica, piso cerâmica, portas madeira, teto lage, pintura simples, tomadas embutidas, pia granito e box vidro. 1 quarto com paredes reboco, piso madeira, portas madeira, janelas madeira/vidro, teto lage com gesso rebaixado, pintura simples/textura, tomadas embutidas e armário embutido; 1 banheiro com paredes cerâmica, piso cerâmica, portas madeira, janelas madeira/vidro, teto lage, pintura simples, tomadas embutidas, pia mármore e box vidro; Observação: sacada com grade de ferro, pedra são tomé nas paredes, piso de granito, porta de saída madeira/vidro, telhado. Descrição cobertura com vista panorâmica: 1 cobertura com paredes alvenaria/madeira, piso cerâmica, teto telhado, pintura simples e tomadas embutidas; 1 cozinha conjugada com quarto com paredes alvenaria, piso madeira, portas madeira/vidro, janelas madeira, teto PVC, pintura simples, tomadas embutidas e divisória em MDF; 1 banheiro social com paredes azulejo, piso cerâmica, portas madeira, janelas madeira/vidro, teto lage, pintura simples e tomadas embutidas. O imóvel encontra-se bem localizado no bairro Ana Lúcia, em rua em declive, perto de uma área comercial, perto de escolas, padarias, posto de saúde, supermercados, sacolão, farmácias, clínicas, lojas, bares, academias, dentre outros; o presente imóvel encontra-se com a área construída, composto por uma casa de aproximadamente 702,0290 m² (guia de IPTU), em bom estado de uso e conservação, na data da diligência, com revestimento externo em reboco e pedras são tomé, com grade de ferro e portão na frente do imóvel e com entradas independentes nos pavimentos, avaliada em 06/10/2023 por R$ 1.150.000,00. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA TABELA ICGJ TJMG ÍNDICE 1,1409284 OUTUBRO/2026: R$ 1.312.067,66 (um milhão e trezentos e doze mil e sessenta e sete reais e sessenta e seis centavos).**

**ÔNUS:** Ajuizamento de Ação Proc. nº 0089182-59.2010.8.13.0567 (arquivado em 29/04/2021) 1ª Vara Cível e da Infância e da Juventude da Comarca de Sabará/MG (AV-9); Penhora destes autos (R-11).

**MATRÍCULA:** 13.619 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sabará/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 17/07/2026. 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).

**DIREITO DE PREFERÊNCIA:** O direito de preferência previsto no art. 843, §1º do CPC deverá ser exercido exclusivamente durante a realização do leilão, antes do encerramento do leilão, mediante manifestação expressa do interessado por meio da plataforma eletrônica, observadas as condições do maior lance ofertado. Não havendo manifestação no curso da hasta pública, considerar-se-á precluso o direito de preferência, prosseguindo-se regularmente com a alienação judicial.

**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 julguem 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), 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) Conforme determinado pelo MM. Juiz no despacho de id 10638584332: "** ***a) os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; b) o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação".***

**15ª)** 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.

**16ª)** 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.

**17ª)** 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.

**18ª)** 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.

**19ª)** 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.

**20ª)** 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.

**21ª)** 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.

**22ª)** A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

**23ª**) 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"***.

**24ª**) 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.

**25ª)** Por determinação judicial e nos termos da lei, fica, por meio do presente edital, devidamente intimada do leilão e dos ônus a que estará sujeita, conforme disposto nas cláusulas 18ª a 20ª, a devedora ANA LÚCIA RIBEIRO, através de seu advogado Dr. NILTON JOSE RIOS - OAB MG32364.

**26ª)** Ficam intimados do leilão (1ª e 2ª data, se houver), o Exequente PAULO LIMA FONSECA, por intermédio de seus procuradores Dr. PAULO LIMA FONSECA - OAB MG42623 e Dr. BRUNO CESAR FONSECA - OAB MG97646; os cônjuges das partes, se casados forem; os coproprietários, especialmente os Srs. EDIMILSON CERQUEIRA SOARES e sua cônjuge ELEXANDRA DE CÁSSIA CERQUEIRA SOARES PINTO e seu cônjuge AROALDO JOSÉ PINTO, LUCIANE CERQUEIRA SOARES HERMSDORFF e seu cônjuge EDUARDO HERMSDORFF, credores hipotecários ou fiduciários e credores com penhoras averbadas, inclusive os que estiverem em local incerto e não sabido.

**27ª)** A Nota de Arrematação será expedida pelo Leiloeiro após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

**28ª)** 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 **04/11/2026**.