

## **TJMG – PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

### **1ª UNIDADE JURISDICIONAL – 5º JUIZADO COMARCA DE UBERLÂNDIA/MG**

Av. Rondon Pacheco, nº 6130, Bairro Tibery, Uberlândia-MG

### **EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO**

Pelo presente, fazem-se saber aos interessados e ficam intimadas as partes que será levada à PRAÇA/LEILÃO, exclusivamente na modalidade **on-line/eletrônico**, a alienação do bem imóvel penhorado, nas condições abaixo.

**PROCESSO:** 5002010-25.2020.8.13.0702

**CLASSE:** [CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156)

**EXEQUENTE:** SILVIO HENRIQUE SALLES MACHADO

**EXECUTADO:** SPE CONDOMÍNIO TEMPO UDI LTDA — CNPJ: 13.944.997/0001-80

**Leiloeiro Público Oficial:** Rafael Araújo Gomes JUCEMG nº 941.

**Local do leilão:** Exclusivamente online pelo site **www.rafaelleiloeiro.com.br**. Cadastro prévio e obrigatório em [www.rafaelleiloeiro.com.br](http://www.rafaelleiloeiro.com.br) (antecedência mínima de 24 horas), com CPF/CNPJ, documento de identificação, comprovante de residência e procuração, se aplicável.

**Contatos** (comunicações/intimações): [rafaelleiloeiro@gmail.com](mailto:rafaelleiloeiro@gmail.com) | 34-99116-3933

### **DATAS E HORÁRIOS**

**1ª Praça/Leilão:** 16 de Dezembro de 2025, às 14:00h (horário de Brasília-DF), para pagamento à vista por 80% da avaliação corrigido pelos índices da CGJ/MG, para pagamento parcelado o valor da avaliação R\$ 229.088,65 corrigido pelos índices da CGJ/MG.

**2ª Praça/Leilão:** 08 de Janeiro de 2026, às 14:00h (horário de Brasília-DF) para pagamento à vista ou parcelado por 60% da avaliação corrigido pelos índices da CGJ/MG.

### **BEM IMÓVEL**

Sala comercial nº 704, 7º pavimento, Edifício Neo Office, Rua Rio de Janeiro, nº 353, Bairro Brasil, Uberlândia/MG. Matrícula nº186.250 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. Área: privativa 35,945 m²; comum 10,155 m²; total 46,100 m²; fração ideal 0,003214990. Condição: imóvel inacabado (reboco; sem revestimento de piso; sem pintura; sem iluminação); 1 banheiro. Avaliação homologada: R\$ 229.088,65 (auto de avaliação de 07/10/2024; homologação 26/05/2025).

### **ÔNUS, AVERBAÇÕES**

Com relação a débitos municipais e condominiais, não foram encontrados até a elaboração deste edital, no entanto, poderá haver atualização mesmo que após realizado o leilão. Constan na matrícula nº 186.250 registros de penhora e averbação de indisponibilidade; R-6 — Penhora (09/08/2023): Registro da penhora lavrada em 09/08/2023, extraída dos autos do processo 5002010-25.2020.8.13.0702 (Cumprimento de Sentença — exequente Silvio Henrique S. Machado). (Protocolo nº 686.566; anotado em 23/08/2023). R-7 — Penhora (15/09/2023): Registro de penhora lavrada em 15/09/2023, extraída dos autos do processo 0967847-58.2018.8.13.0702 (Execução de Título Extrajudicial — exequente Edifício Neo Office). (Protocolo e anotação em 09/10/2023). R-8 — Penhora (01/04/2025 / averbado 21/05/2025): Registro de penhora decorrente de execução fiscal movida pelo Município de Uberlândia, autos 5000698-48.2019.8.13.0702; anotado em 04/06/2025. Depositária nomeada: executada. AV-9 — Indisponibilidade (02/06/2025): Averbação de indisponibilidade de bens determinada pela 3ª Vara Cível desta Comarca, conforme ordem protocolizada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (anotada em 16/06/2025).

Observação geral: há histórico de hipoteca anteriormente averbada e cancelada (referência à matrícula 146.196), além das averbações de construção/habite-se e certidões fiscais. Recomenda-se a extração de certidões atualizadas (matrícula completa e negativa/positiva de ônus) imediatamente antes da arrematação. O bem será vendido no estado em que se encontra; é ônus do interessado consultar a matrícula e certidões atualizadas antes de ofertar lance, bem como levantamento de possíveis débitos.

### **TRIBUTOS, DISTRIBUIÇÃO DO PRODUTO E ORDEM DE PAGAMENTO**

Nos termos do parágrafo único do art. 130 do CTN, os tributos incidentes sobre o imóvel anteriores à arrematação (ex.: IPTU) não serão exigidos pessoalmente do arrematante, sendo pagos com o produto da arrematação, ficando o preço como garantia (sub-rogação). O produto da arrematação será distribuído conforme o art. 908 do CPC, § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência dos créditos e, § 2º Não havendo título legal à preferência, o dinheiro será distribuído entre os concorrentes, observando-se a anterioridade de cada penhora.

### **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

Comissão do leiloeiro: 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante, não se incluindo no valor do lance. Em caso de acordo entre as partes após providências do leiloeiro, será devida taxa de leilão de 2% sobre o valor de avaliação, a cargo da parte que der causa. Pagamento à vista sobre 80% do valor corrigido da avaliação pelos índices da CGJ/MG: integral em até 24 (vinte e quatro) horas após declaração do vencedor pelo leiloeiro, salvo proposta de pagamento em prestações admitida nos termos do art. 895 do CPC. AQUISIÇÃO EM PRESTAÇÕES (ART. 895 DO CPC) — CONDIÇÕES APLICÁVEIS. Prazos para apresentação: Proposta por escrito até o início do 1º leilão (valor não inferior ao valor corrigido da avaliação pelo índice da CGJ/MG) ou até o início do 2º leilão (valor não vil, no presente caso 60% da avaliação corrigida pelo índice da CGJ/MG). Condições mínimas (§1º): A proposta deverá conter oferta de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista; o saldo poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem (imóvel) e/ou caução idônea quando aplicável. Conteúdo (§2º): A proposta deverá indicar prazo, modalidade, indexador de correção monetária e condições de pagamento do saldo. Multa por atraso (§4º): 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. Inadimplemento (§5º): Autoriza o exequente a pedir resolução da arrematação ou promover execução do valor devido nos autos da execução. Prevalência (§7º): Proposta à vista prevalece sobre proposta parcelada. Concorrência (§8º): Havendo mais de uma proposta parcelada, o juiz decidirá pela mais vantajosa (maior valor) ou, em igualdade, pela apresentada em primeiro lugar. Efeito (§9º): Em arrematação a prazo, os pagamentos efetuados pertencem ao exequente até o limite de seu crédito; os subsequentes pertencem ao executado. Protocolo: Propostas parceladas devem ser protocolizadas antes do leilão por escrito e instruídas com garantias e planilha de pagamento, entregues ao leiloeiro por e-mail (rafaelleiloeiro@gmail.com) para encaminhamento ao Juízo. Consequências do não pagamento: O não pagamento no prazo sujeita o arrematante às sanções legais; o leiloeiro comunicará o Juízo e poderão ser convocados se houverem, os lances imediatamente anteriores para apreciação judicial. Observam-se regras de direito de preferência (art. 1.322 CC e art. 892 CPC) para coproprietários e cônjuge não executado, mediante habilitação prévia na plataforma. Se não houver expediente forense nas datas designadas, o leilão realizar-se-á no primeiro dia útil subsequente.

### **INTIMAÇÕES E PRAZOS PROCESSUAIS**

Fica(m) desde logo intimado(s) o(s) Executado(s) e seu(s) cônjuge(s) se casado(s) for (em) ou através de seus procuradores, representantes, advogados, bem como os eventuais: terceiros interessados, depositários, coproprietários, proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das

datas acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015, e de que. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidos no §1º do art. 903 do CPC será de 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação; CPC Art. 903 § 6º Considera-se ato atentatório à dignidade da justiça a suscitação infundada de vício com o objetivo de ensejar a desistência do arrematante, devendo o suscitante ser condenado, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa, a ser fixada pelo juiz e devida ao exequente, em montante não superior a vinte por cento do valor atualizado do bem. E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta Cidade e Comarca de Uberlândia, Estado de Minas Gerais.

Uberlândia/MG, 24 de Novembro de 2025.

RICARDO AUGUSTO SALGE  
JUIZ DE DIREITO