

## **EDITAL DE LEILÃO DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL**

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

Unidade Jurisdicional – 3ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte/MG

**PROCESSO NÚMERO:** 9268859-17.2003.8.13.0024

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

**EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO DO CONJUNTO ARCÂNGELO MALETTA

**EXECUTADO:** ESPÓLIO DE AGRIMALDO RODRIGUES ESTEVES

LEILÃO NO MODO ELETRÔNICO, LEILOEIRO RONALD DE FREITAS MOREIRA, JUCEMG nº 1093, Leiloeiro Público Oficial, nomeado pelo M.M. Juiz desta Comarca, faz ciência aos eventuais coproprietários e/ou terceiros que se enquadrem nas situações descritas nos arts. 799 e 889 do CPC, que no processo indicado venderá o bem discriminado, pelo maior lance, em LEILÃO PÚBLICO a ser realizado por meio eletrônico (online) através da plataforma [www.rofremleiloes.com.br](http://www.rofremleiloes.com.br).

**FUNDAMENTO DA ALIENAÇÃO:** por decisão de ID 10460608568, o MM. Juiz autorizou o leilão eletrônico do bem penhorado, nomeou o Leiloeiro Público Ronald de Freitas Moreira, devidamente cadastrado no Sistema AJ, fixando a remuneração do profissional em 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, determinando a publicação do edital no DJe e na rede mundial de computadores, com observância do art. 887 do Código de Processo Civil e da Portaria Conjunta nº 772/PR/2018. Posteriormente, realizada nova avaliação judicial do imóvel, foi lavrado Auto de Avaliação em 17/06/2026, atribuindo ao bem o valor de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais).

**1º LEILÃO:** início a partir da inserção do presente Edital no site [www.rofremleiloes.com.br](http://www.rofremleiloes.com.br), com encerramento no dia 23/07/2026 às 10:00 horas.

**2º LEILÃO:** início após o encerramento do 1º leilão, com encerramento no dia 13/08/2026 às 10:00 horas.

**PRÓXIMOS LEILÕES:** Na ausência de licitantes, ficam desde já designados novos leilões para as seguintes datas:

27/08/2026 (quinta-feira): 1º leilão às 10:00 e 2º leilão às 10:20;

24/09/2026 (quinta-feira): 1º leilão às 10:00 e 2º leilão às 10:20;

29/10/2026 (quinta-feira): 1º leilão às 10:00 e 2º leilão às 10:20;

26/11/2026 (quinta-feira): 1º leilão às 10:00 e 2º leilão às 10:20;

17/12/2026 (quinta-feira): 1º leilão às 10:00 e 2º leilão às 10:20.

No 1º leilão será aceito o maior lance, com valor igual ou superior ao da avaliação, e no 2º leilão serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, ressalvada decisão judicial em sentido diverso e o controle de preço vil previsto no art. 891 do Código de Processo Civil. Se não houver expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. O leilão será realizado através da plataforma eletrônica [www.rofremleiloes.com.br](http://www.rofremleiloes.com.br).

### **DESCRIÇÃO DO BEM:**

Lote único) Apartamento nº 2501, Bloco 03, localizado no 25º pavimento do Conjunto Arcângelo Maletta, situado na Avenida Augusto de Lima, nº 233, Centro, Belo Horizonte/MG, registrado sob a matrícula nº 85.901 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.

**ENDEREÇO/LOCALIZAÇÃO:** Avenida Augusto de Lima, nº 233, Centro, Belo Horizonte/MG, CEP 30190-000, referência: Avenida Paraná/Praça Afonso Arinos/Avenida do Contorno, conforme mandado de avaliação. O imóvel está situado no Edifício/Conjunto Arcângelo Maletta, região central de Belo Horizonte/MG.

**MATRÍCULA:** nº 85.901 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG. Código Nacional de Matrícula nº 032458.2.0085901-26.

**ÁREA/FRAÇÃO IDEAL:** fração ideal de 0,00091 do terreno constituído pelos lotes 15, 17, 18, 19, 20, 21 e parte dos lotes 03, 04, 05, 06, 14 e 22, todos do quarteirão 10 da Terceira Seção Urbana, nesta Capital. Conforme Auto de Avaliação, o imóvel possui cerca de 60,00m².

**DESCRIÇÃO E CONFRONTAÇÕES:** Apartamento nº 2501, bloco 3, localizado no 25º pavimento do Conjunto Arcângelo Maletta, situado na Avenida Augusto de Lima, nº 233, constituído pela fração ideal de 0,00091 do terreno. Conforme matrícula, o imóvel integra o Conjunto Arcângelo Maletta, nesta Capital. Conforme Auto de Avaliação, o imóvel tem aproximadamente 60,00m², é constituído de sala, dois dormitórios, banheiro e cozinha. A sala e os dormitórios possuem piso revestido por taco, em estado razoável; a sala se separa de um dos quartos por divisória com vidro na parte superior, para facilitar a passagem de luz. A cozinha e o banheiro possuem piso frio e meia parede revestida por azulejo antigo. O banheiro possui banheira antiga e louça branca, igualmente antiga. O imóvel, em sua totalidade, apresenta-se em estado primitivo.

**BENFEITORIAS E LOCALIZAÇÃO:** O Edifício Arcângelo Maletta possui controle de acesso por porteiro físico 24 horas, catraca e circuito interno de TV. O prédio possui restaurantes e diversos tipos de estabelecimentos comerciais no andar térreo, na sobreloja e no setor de andares comerciais, tendo alta procura para locação convencional e temporária. Encontra-se localizado nas proximidades do Shopping Cidade, Mercado Central, Parque Municipal Américo Renné Giannetti, rede bancária, comércio em geral e transporte público.

**ÔNUS E REGISTROS:** consta da matrícula nº 85.901, R.5, PENHORA, conforme Termo de Penhora datado de 19/07/2024, extraído do processo nº 9268859-17.2003.8.13.0024, ação de cobrança/cumprimento de sentença, em trâmite perante o Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte/MG, em que é Requerente CONDOMÍNIO DO CONJUNTO ARCÂNGELO MALETTA, CNPJ nº 19.794.726/0001-71, e Requerido ESPÓLIO DE AGRIMALDO RODRIGUES ESTEVES, com penhora do imóvel desta matrícula, pelo valor da dívida atualizada até 16/07/2021, correspondente a R\$ 14.659,73. Consta, ainda, averbação de servidão predial (AV.1), convenção de condomínio (AV.2), índice cadastral municipal (AV.3) e inserção de dados cadastrais (AV.4), nos termos da certidão de registro imobiliário. O arrematante deverá consultar previamente a matrícula atualizada para ciência integral de todos os registros, averbações, restrições, indisponibilidades, ações ou gravames existentes.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais), conforme Auto de Avaliação lavrado em 17 de junho de 2026.

**LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO:** R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais).

**LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO (50% da avaliação):** R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais).

**DEPOSITÁRIO:** ESPÓLIO DE AGRIMALDO RODRIGUES ESTEVES, conforme registro de penhora constante da matrícula, ressalvada eventual alteração judicial.

**FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** Será sempre considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o lance mínimo, independente da forma ou condição de pagamento que o arrematante venha a optar. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado, desde que o lance seja no mesmo valor.

**a) À VISTA:** Que o pagamento da arrematação ocorra em 24 horas, por depósito judicial, ou no prazo de 15 dias úteis, sendo, nesta última hipótese, necessário o recolhimento em 24 horas em depósito judicial, do equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do preço ofertado, como caução, e os restantes 75% (setenta e cinco por cento) do preço lançado, pagos até o final do prazo de 15 (quinze) dias úteis mediante recolhimento em depósito judicial; que, havendo opção do arrematante para o pagamento do preço no prazo de 15 (quinze) dias úteis, uma vez não recolhido o restante de 75% (setenta e cinco por cento) do preço, no prazo concedido, será perdido o valor da caução em favor do exequente, conforme disposto no art. 897 do CPC/2015.

**b) PAGAMENTO PARCELADO:** Optando o licitante pelo pagamento parcelado, deverá efetuar, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão, o depósito judicial correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, quitando o saldo remanescente em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, com vencimento da primeira 30 (trinta) dias após a data da arrematação e das demais em igual periodicidade.

Independentemente da modalidade de pagamento, o arrematante deverá encaminhar ao Leiloeiro Oficial o comprovante do depósito judicial, por meio do e-mail ronaldfmoreira@gmail.com, no mesmo prazo previsto para o pagamento.

O valor das parcelas será atualizado monetariamente, desde a data da arrematação, conforme a Tabela de Atualização Monetária da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, devendo cada parcela ser quitada mediante guia de depósito judicial vinculada aos autos do processo. É de responsabilidade exclusiva do arrematante emitir as respectivas guias de depósito judicial por meio do portal do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, promover a atualização monetária dos respectivos valores, quando cabível, e, após o pagamento de cada parcela, juntar aos autos o respectivo comprovante de pagamento, no prazo de até 05 (cinco) dias, facultando-se, ainda, o encaminhamento de cópia ao Leiloeiro Oficial para acompanhamento da quitação. Caso o vencimento recaia em sábado, domingo ou feriado, ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente.

Na hipótese de inadimplemento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela vencida com as parcelas vincendas, na forma do § 4º do art. 895 do Código de Processo Civil, sem prejuízo das demais penalidades previstas em lei e neste Edital.

Tratando-se de bem imóvel, a arrematação mediante pagamento parcelado será garantida por hipoteca judicial constituída sobre o próprio bem arrematado, observado o disposto no art. 895 do Código de Processo Civil.

Verificado o inadimplemento, poderá o exequente optar pela resolução da arrematação ou promover a execução do saldo devedor em face do arrematante. Na hipótese de resolução da arrematação, o arrematante perderá o sinal já pago, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro Oficial, da multa legal, das perdas e danos e das demais sanções cabíveis. Optando-se pela execução, considerar-se-ão antecipadamente vencidas todas as parcelas vincendas,

incidindo a multa prevista no § 4º do art. 895 do Código de Processo Civil, além das custas processuais, honorários advocatícios e demais encargos decorrentes da execução.

**LANCES PELA INTERNET:** Os interessados em participar do leilão/praca poderão dar lances pela internet, por intermédio do site [www.rofremleiloes.com.br](http://www.rofremleiloes.com.br), para tanto deverão ser observadas e cumpridas as regras indicadas no referido site, não podendo, posteriormente, sob qualquer hipótese, alegar desconhecimento.

**TAXA DE LEILÃO:** Em caso de arrematação, será devido ao Leiloeiro 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, ainda que seja o próprio credor. Em caso de adjudicação, 2,5% sobre o valor atualizado do bem adjudicado, a ser paga pelo adjudicante, será devida a remuneração do leiloeiro (taxa de leilão) no equivalente a 2% do valor de avaliação do bem, devido pelo exequente, no caso de extinção do processo, por adjudicação tardia, por remição ou por transação entre as partes; a comissão deverá ser integralmente paga no ato da arrematação, adjudicação, remição ou acordo.

**INFORMAÇÕES:** pelo e-mail [ronaldfmoreira@gmail.com](mailto:ronaldfmoreira@gmail.com) ou pelo site [www.rofremleiloes.com.br](http://www.rofremleiloes.com.br), celular/WhatsApp (32) 9 9922-8029.

**ÔNUS:** Caberá exclusivamente ao arrematante, antes de ofertar lances e/ou efetivar a arrematação, promover por sua conta e risco todas as diligências necessárias junto aos órgãos públicos, entidades competentes, cartórios, registros e demais instituições, a fim de verificar a existência de quaisquer ônus, gravames, restrições, indisponibilidades, ações reais ou pessoais reipersecutórias, débitos, obrigações propter rem, tributos, encargos administrativos ou judiciais e quaisquer outras pendências que possam recair sobre o bem, não podendo alegar desconhecimento após a arrematação.

**OBSERVAÇÃO SOBRE A MATRÍCULA E ÔNUS:** As descrições, confrontações e ônus foram extraídos da certidão de matrícula acostada aos autos e deverão ser conferidos pelos interessados mediante obtenção de certidão atualizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente antes da oferta de lances. Eventuais ônus, ações, averbações, indisponibilidades ou restrições não expressamente transcritos neste edital, mas constantes da matrícula, integram a situação jurídica do bem e são considerados de conhecimento dos interessados.

**DÍVIDAS E ENCARGOS:** O bem será alienado no estado em que se encontra, observadas as condições constantes deste Edital e da legislação aplicável. Caberá exclusivamente ao interessado, antes de ofertar lances, promover todas as diligências necessárias junto aos órgãos e entidades competentes para verificar a existência de ônus, gravames, restrições, indisponibilidades, ações, débitos e demais pendências eventualmente incidentes sobre o bem, não podendo alegar desconhecimento após a arrematação.

Os tributos, taxas, contribuições e demais encargos que, por força de lei ou por determinação judicial, sub-rogarem-se no preço da arrematação observarão a legislação aplicável, especialmente as disposições do Código Tributário Nacional, não sendo transferidos ao arrematante os débitos anteriores quando a lei ou a decisão judicial estabelecerem a respectiva sub-rogação.

Caberão ao arrematante apenas as despesas e obrigações decorrentes da arrematação e aquelas necessárias à regularização, registro, averbação, licenciamento, transferência, retirada ou utilização do bem, salvo disposição judicial em sentido diverso.

Em caso de adjudicação, os encargos observarão a legislação aplicável e a decisão judicial proferida nos autos.

**CONDIÇÕES GERAIS:** Aperfeiçoada a arrematação, será expedida a competente carta de arrematação e, quando cabível, a ordem de entrega do bem ou o respectivo mandado necessário à sua efetivação.

O bem será alienado e entregue no estado de conservação em que se encontra, sem qualquer garantia, constituindo ônus exclusivo do interessado realizar prévia vistoria e verificar suas características, condições de uso, funcionamento, conservação, documentação, eventuais ônus, gravames, restrições e demais informações pertinentes antes da realização da hasta pública, não podendo alegar desconhecimento após a arrematação.

Em se tratando de bem imóvel, caberá ao arrematante adotar as providências necessárias à regularização registral do bem, bem como arcar com as despesas relativas ao registro da carta de arrematação, averbações, emolumentos e demais encargos decorrentes da transferência da propriedade, observado o disposto na legislação aplicável.

Os tributos, taxas, contribuições e demais encargos anteriores à alienação judicial observarão o regime jurídico previsto na legislação aplicável, especialmente as disposições do Código Tributário Nacional e a decisão judicial proferida nos autos, sub-rogando-se no preço da arrematação quando assim determinado por lei, não sendo transferidos ao arrematante os débitos anteriores nos casos em que a legislação estabelecer a respectiva sub-rogação.

Caberá ao arrematante o pagamento apenas das despesas e encargos decorrentes da arrematação, da transferência da propriedade e da regularização do bem, ressalvada disposição judicial em sentido diverso.

Em caso de desistência injustificada da arrematação, o arrematante ficará sujeito ao pagamento de multa correspondente a 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da comissão devida ao Leiloeiro

Oficial, correspondente a 10% (dez por cento) para bens móveis e 5% (cinco por cento) para bens imóveis, além das demais penalidades previstas em lei e na decisão judicial. Nessa hipótese, poderá o Leiloeiro Oficial prosseguir com a alienação do bem ao licitante subsequente, observada a ordem de classificação dos lances e a autorização do Juízo.

As partes, os coproprietários, os interessados e, especialmente, os executados, credores hipotecários, fiduciários e demais titulares de direitos sobre o bem, bem como seus respectivos cônjuges, quando exigido por lei, ficam desde já intimados na forma da legislação processual.

O Leiloeiro Oficial atua exclusivamente como auxiliar da Justiça, não se enquadrando como fornecedor, comerciante ou intermediário do bem alienado, não respondendo por vícios ocultos, estado de conservação, funcionamento, documentação, informações prestadas por terceiros ou por quaisquer obrigações inerentes ao bem, competindo exclusivamente aos interessados realizar as diligências e verificações necessárias antes da oferta de lances.

Belo Horizonte/MG, 22 de junho de 2026.

---

JUIZ DE DIREITO