**EDITAL DE LEILÃO**. PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS. **06ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE / MINAS GERAIS. NÚMERO DO PROCESSO**: 5160771-54.2020.8.13.0024**. EXEQUENTE**: SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. **EXECUTADO:** ANTONIO AFONSO DA SILVA e ESPÓLIO DE JOÃO BORGES**.** O LEILÃO ELETRÔNICO SERÁ REALIZADO NO SITE WWW.SARAIVALEILOES.COM.BR. O PRESENTE EDITAL DE LEILÃO E DEMAIS INFORMAÇÕES ESTÃO DISPONÍVEIS NO SITE OU PELO TELEFONE (31) 3207-3900.

**01º LEILÃO:** A partir da publicação deste edital no site do leiloeiro (www.saraivaleiloes.com.br), serão admitidos lances pelos interessados. O pregão será iniciado no **dia 04/12/2026 às 14:00 horas** e prosseguirá ininterruptamente enquanto houver lances. Os lotes não arrematados durante o pregão permanecerão disponíveis para repasse e recebimento de lances até às **17h30min do mesmo dia**, **salvo se o pregão se estender além desse horário, hipótese em que os lotes permanecerão abertos até seu encerramento.** Após o seu encerramento os lotes já ficam disponíveis para lances do 02º leilão.

**02º LEILÃO: no dia 18/12/2026 às 14:00 horas** inicia o pregão do 02º leilão, **e os bens que não receberem ofertas, ficarão disponíveis para repasse e recebimento de lances** até às **17h30min do mesmo dia**, salvo se o pregão se estender além desse horário, hipótese em que os lotes permanecerão abertos até seu encerramento.

**LANCE MÍNIMO**: No 01º leilão será aceito o maior lanço, com valor igual ou superior à avaliação (R$ 5.480.372,90). No 02º leilão serão aceitos lances a partir de **R$ 4.110.279,68 (quatro milhões, cento e dez mil, duzentos e setenta e nove reais e sessenta e oito centavos)**, equivalente a 75% da avaliação, assim composto:
a) **R$ 2.740.186,45 (dois milhões setecentos e quarenta mil cento e oitenta e seis reais quarenta e cinco centavos)** – quota-parte da coproprietária Matilde Teixeira Borges (viúva meeira), correspondente a 50% da avaliação, **resguardada integralmente, sem qualquer desconto** (art. 843, § 2º, do CPC); e
b) **R$ 1.370.093,23 (um milhão trezentos e setenta mil noventa e três reais vinte e três centavos)** – correspondente a 50% do valor da quota-parte pertencente à parte executada (art. 891, parágrafo único, do CPC).

**QUOTA-PARTE DA COPROPRIETÁRIA (MEEIRA):** A coproprietária Matilde Teixeira Borges (viúva meeira) é titular de 50% (cinquenta por cento) do imóvel, correspondente a **R$ 2.740.186,45 (dois milhões, setecentos e quarenta mil, cento e oitenta e seis reais e quarenta e cinco centavos)**, calculado sobre a avaliação atualizada em (12/05/2025). Nos termos do art. 843, § 2º, do CPC, **NÃO SERÁ ACEITO LANCE INFERIOR A R$ 4.110.279,68**, de modo a garantir integralmente o valor da quota-parte da meeira e a evitar preço vil em relação à quota-

parte da parte executada. O valor da quota-parte será pago à coproprietária com prioridade sobre o produto da arrematação, e somente o valor que o exceder será revertido à execução.

**DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Fica assegurado à coproprietária Matilde Teixeira Borges (viúva meeira) o direito de preferência na arrematação do bem, em igualdade de condições com o maior lance ofertado, nos termos do art. 843, § 1º, do CPC.
**FORMA DE EXERCÍCIO:** Para exercer a preferência, a coproprietária deverá estar previamente cadastrada e habilitada na plataforma www.saraivaleiloes.com.br e comunicar seu interesse à Leiloeira, pelo e-mail contato@saraivaleiloes.com.br, com pelo menos 05 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão.

**DISPENSA DO DEPÓSITO DA QUOTA-PARTE:** Exercida a preferência, a coproprietária ficará dispensada de depositar o valor correspondente à sua própria quota-parte (R$ 2.740.186,45), devendo depositar apenas o valor que exceder a referida quota-parte, nas mesmas condições e prazos deste edital. A comissão da Leiloeira (5%) incidirá sobre o valor total da arrematação.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Apartamento 1.001, do Edifício Liras de Gonzaga, sito à Rua Tomaz Gonzaga, número 401, com área de aproximadamente de 393,99 m², composto por 04 quartos, sendo 02 suítes, banheiro social, lavabo, 03 salas, cozinha, área de serviço, dependência completa de empregado, despensa, varanda, 04 vagas de garagem. **MATRÍCULA:** 54.660 do Cartório do 05º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/Minas Gerais.

**AVALIAÇÃO:** R$5.480.372,90 (cinco milhões quatrocentos e oitenta mil trezentos e setenta e dois reais noventa centavos).

**FORMA DE PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:** o leilão será aberto para pagamento à vista ou parcelado independente de proposta previa, com sinal de no mínimo 25% e o restante em até 30 parcelas. Caso no intercurso do leilão seja recebida oferta para pagamento à vista, esta prevalecerá (art. 895, § 7º, do CPC) e o sistema não receberá mais oferta parcelada. O pagamento à vista ou o sinal do pagamento parcelado, deverão ser realizados, através de depósito judicial, **impreterivelmente no primeiro dia útil subsequente ao leilão, independente da data de vencimento que constar na guia judicial**. O comprovante deverá ser enviado para a Leiloeira no e-mail contato@saraivaleiloes.com.br na mesma data, até às 15 horas.
**Destinação dos valores na arrematação parcelada:** Por expressa determinação judicial, o sinal e as parcelas subsequentes serão destinados **prioritária e integralmente** à coproprietária Matilde Teixeira Borges (viúva meeira), até a total integralização de sua quota-parte (R$ 2.740.186,45). Somente após essa integralização os valores remanescentes serão revertidos ao exequente, observadas as demais determinações judiciais.

**ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 30/09/2026:** Da análise da matrícula 54.660 do Cartório do 05º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/Minas Gerais, consta averbação de indisponibilidade de bens (AV-7) proveniente do processo 0010200-65.2019.5.03.0075; consta averbação de indisponibilidade de bens (AV-8) proveniente do processo 001119-82.2018.5.03.0075; consta averbação de indisponibilidade de bens (AV-9) proveniente do processo 0010379-94.2020.5.03.0129; consta averbação de indisponibilidade de bens (AV-11) proveniente do processo 0010174-15.2020.5.03.0178; consta registro de penhora (R-13) proveniente do processo 5160771-54.2020.8.13.0024; consta averbação de indisponibilidade de bens (AV-14) proveniente do processo 0010441-91.2020.5.03.0014; consta averbação de indisponibilidade de bens (AV-16) proveniente do processo 0010723-51.2021.5.03.0061; consta averbação de indisponibilidade de bens (AV-17) proveniente do processo 0010441-91.2020.5.03.0014; consta registro de penhora (R-18) proveniente do processo 0010723-51.2021.5.03.0061; consta averbação de indisponibilidade de bens (AV-19) proveniente do processo 0010780-93.2020.5.03.0129; consta averbação de indisponibilidade de bens (AV-20) proveniente do processo 0010657-91.2020.5.03.0001; consta averbação de indisponibilidade de bens (AV-23) proveniente do processo 0010410-82.2020.5.032.0075; consta averbação de indisponibilidade de bens (AV-24) proveniente do processo 0010125-22.2021.5.03.0086; consta averbação de indisponibilidade de bens (AV-26) proveniente do processo 0010372-39.2020.5.03.0053; consta averbação de indisponibilidade de bens (AV-28) proveniente do processo 0010718-63.2020.5.03.0061; consta averbação de indisponibilidade de bens (AV-29) proveniente do processo 5009792-61.2022.8.13.0525; consta averbação de indisponibilidade de bens (AV-32) proveniente do processo 0010992-48.2021.5.03.0075; consta averbação de indisponibilidade de bens (AV-33) proveniente do processo 0010169-90.2020.5.03.0178; consta averbação de indisponibilidade de bens (AV-36) proveniente do processo 0010600-87.2020.5.03.0061; consta averbação de indisponibilidade de bens (AV-37) proveniente do processo 0010251-87.2021.5.03.0178; **consta averbação de direito real de habitação (AV-42) proveniente do processo 5321473-32.2024.8.13.0024, em nome de Matilde Teixeira Borges**; consta averbação de indisponibilidade de bens (AV-43) proveniente do processo 0011326-71.2014.5.03.0061; consta averbação de indisponibilidade de bens (AV-44) proveniente do processo 0010684-45.2020.5.15.0032; consta averbação de indisponibilidade de bens (AV-45) proveniente do processo 0010365-23.2020.5.03.0061 e consta averbação de indisponibilidade de bens (AV-47) proveniente do processo 0011049-06.2024.5.03.0061.

**Ressalva-se, contudo, que, conforme expressamente decidido pelo MM. Juízo no evento 270, pelo Magistrado Pedro Cândido Fiúza Neto, referido direito real de habitação não prevalece em relação ao credor e ao eventual arrematante, nos termos do artigo 3º, inciso VII, da Lei nº 8.009/1990. Assim, embora a averbação permaneça constante na matrícula do imóvel, sua eficácia em face da presente execução e da eventual arrematação encontra-se afastada nos termos da decisão judicial acima mencionada.**

**EMBARGOS DE TERCEIRO PENDENTES (art. 886, VI, do CPC):** Encontram-se pendentes os Embargos de Terceiro nº 1108478-05.2025.8.13.0024, relacionados ao imóvel objeto da presente alienação judicial, cuja existência é informada aos interessados para ciência.
O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia **30/09/2026**.

**CONDIÇÕES DO LEILÃO:** Por ordem do M.M Juiz, Dr. PEDRO CANDIDO FIUZA NETO, o presente leilão será regido pelo Decreto Lei 21.981/32, Código Penal, CPC, Portaria Conjunta nº 772/PR/2018 e CTN nas seguintes condições:

**1ª)** O Leilão será realizado pela Leiloeira Angela Saraiva Portes Souza, Matrícula 441 – JUCEMG, a quem caberá 5% de comissão. A Leiloeira fica autorizada a alternar a sequência de lotes caso julgue necessário.

**2ª)** A comissão da Leiloeira (5%) será depositada na integralidade, na data do leilão ou no dia subsequente, em conta bancária da Leiloeira, que será informada na confirmação da arrematação. O comprovante deverá ser enviado para a Leiloeira no e-mail contato@saraivaleiloes.com.br na mesma data, até às 15 horas.

**3ª)** No caso de arrematação com pagamento parcelado, o sinal será depositado na forma e data indicadas acima, e as parcelas serão mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação e corrigidas de acordo com os fatores de atualização monetária do Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

**4ª)** O pagamento das parcelas, com a devida correção será efetuado em guia de depósito judicial vinculada aos autos, retiradas no site https://depox.tjmg.jus.br/portaltjmg/pages/guia/publica/ pelo próprio arrematante, que deverá comprovar o pagamento mensalmente com a juntada da guia devidamente quitada diretamente nos autos.

**5ª)** No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 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, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, § 5º do CPC).

**6ª)** A venda parcelada será garantida por hipoteca judicial gravada sobre o próprio imóvel até a quitação.

**7ª)** 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, que reterá o

valor correspondente. E, na hipótese de não pagamento da comissão, 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 (CPC, art. 515, V).

**8ª)** Nos termos da PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018, art. 29, "*Não comprovado o depósito do lance e o pagamento da comissão no prazo determinado no edital, o leiloeiro público comunicará o fato ao licitante com maior lance subsequente, a fim de que este possa exercer seu direito de opção. Parágrafo único. A aplicação do disposto no "caput" deste artigo não isenta o licitante inadimplente do pagamento de multa, se for o caso, a ser determinado pelo juízo, e da responsabilização civil e criminal, nos termos do art. 335 do Código Penal.".*

**9ª)** Restando negativo o leilão, fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular, nos termos do art. 880 do CPC/15, estabelecendo-se para tanto um prazo de 90 (noventa) dias contados da data do 2º Leilão, sendo que as demais condições (preço mínimo, condições de pagamento, garantias e comissão do Leiloeiro, etc) obedecerão estritamente às condições previstas para o 2º Leilão.

**10ª)** Para participar do leilão eletrônico, o interessado deverá se cadastrar e habilitar no site www.saraivaleiloes.com.br, e somente após a análise dos documentos obrigatórios e liberação do *login* poderá ofertar os lances. Poderá a Leiloeira inabilitar para participar de leilão, o licitante que não tenha cumprido com anteriores obrigações de pagamento e condições, em arrematação de leilão judicial.

**11ª**) 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.

**12ª)** Poderá o Leiloeiro requerer a apresentação de documentos complementares para a elucidação de questões a depender do caso concreto, caso julgue necessário.

**13ª)** 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.

**14ª)** 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.

**15ª)** A oferta de lances implica no aceite do ofertante ao presente edital, não podendo alegar seu desconhecimento posteriormente.

**16ª)** 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.

**17ª)** A oferta de lances no portal via rede mundial de computadores implica na concessão de autorização expressa do ofertante vencedor ao Leiloeiro para que assine o Auto de Arrematação em seu nome nos termos do art. 25 da Portaria Conjunta Nº 772/PR/2018 TJMG.

**18ª)** Compete ao **interessado** na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As alienações são feitas em caráter *"AD-CORPUS*", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Caso as benfeitorias informadas no auto de avaliação não estejam averbadas na matrícula do imóvel, caberá ao arrematante sua regularização.

**19ª)** No caso de acordo ou pagamento da dívida (remição), se requerido após leilão com recebimento de lance, a Leiloeira será remunerada com o correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo Executado, na data do acordo ou remição. Na hipótese de cancelamento do leilão por motivo de pagamento da dívida ou acordo após a publicação do edital e antes do leilão, fica arbitrado os honorários de 2% sobre o valor da avaliação do bem, a ser custeado pelo Executado, a título de ressarcimento das despesas e serviços prestados que antecederam o leilão.

**20ª)** Os débitos tributários serão sub-rogados sobre o valor da arrematação, nos termos parágrafo únicos do art. 130, do Código Tributário Nacional.

**21ª)** 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, a não ser que conste decisão estipulando o contrário.
O síndico foi notificado para nos informar quanto a eventuais débitos de condomínio, assim que obtivermos retorno, juntaremos a informação nos autos.

**22ª)** Nos termos do CPC, art. 887, § 2º e PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018, art. 9º, § 2º, o presente edital será publicado no site: www.saraivaleiloes.com.br .

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

**24ª)** A Nota de Arrematação será expedida pela Leiloeira após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

**25ª)** Por ordem do Juízo e por força da lei, caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados do leilão, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC.

**26ª)** Após a oferta, o licitante vencedor fica obrigado ao pagamento da arrematação e da comissão da Leiloeira, e não poderá por qualquer motivo alegar desistência. Caso tenha identificado algum vício, deverá realizar os pagamentos no prazo estabelecido neste edital, e comprovar nos autos a sua alegação. Após apreciação e decisão do juiz, os valores poderão ser restituídos. A desistência sem o cumprimento da obrigação será considerada "perturbação" ao leilão. A oferta de lance, por si só, não confere ao licitante a condição de arrematante. Somente será considerado arrematante o licitante cujo lance for o maior e vencedor ao término do pregão do respectivo lote **e** cujo bem constar com o status de "VENDIDO" na plataforma. Enquanto não registrado esse status, o bem não está arrematado, independentemente do valor do lance ofertado.

**27ª) 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.**

**28ª) Por determinação judicial e nos termos da lei, fica(m), por meio do presente edital, devidamente intimados do leilão e dos ônus a que estarão sujeitos, conforme disposto nas cláusulas 19ª a 22ª, os réus ANTONIO AFONSO DA SILVA e ESPÓLIO DE JOÃO BORGES.**

**29ª) Ficam intimados do leilão (1ª e 2ª data, se houver), os autores SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA; a coproprietária e meeira MATILDE TEIXEIRA BORGES;** 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.

**30ª)** Nos termos do art. 358 do Código Penal, quem impedir, perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará sujeito à pena de detenção de dois meses a um ano,

ou multa, além da pena correspondente à violência.

Por ordem deste Juízo, foi expedido o presente Edital em **28/10/2026.**