

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 13ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE  
C241028**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação dos executados: **ARAUJO HIPERMERCADOS S.A (CNPJ nº 03.244.699/0001-23)**, **IRMAOS ARAUJO PARTICIPACOES LTDA (CNPJ nº 03.006.296/0001-46)**, **JADIR ARAUJO FILHO (CPF nº 415.795.346-00)** e **ONEY JOSE BARBOSA ARAUJO (CPF nº 600.489.136-34)**; coproprietário: **RONALDO CÉSAR MELO FONSECA (CPF nº 719.560.346-68)**, **ELISA MARIA LOPES FONSECA (CPF nº 972.675.206-00)**; credores: **BANCO ABC BRASIL S.A. (CNPJ nº 28.195.667/0001-06)** e **TORTORO, MADUREIRA E RAGAZZI ADVOGADOS (CNPJ nº 14.793.051/0001-22)**; interessados: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF (CNPJ nº 00.360.305-/0001-04)**, em razão da **Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 6034732-68.2015.8.13.0024**, em trâmite perante a **13ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte**, ajuizada por **BANCO ALFA DE INVESTIMENTO S.A. (CNPJ nº 60.770.336/0001-65)**.

O MM. Juiz de Direito, Dr. Henrique Mendonça Schwartzman, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação dos respectivos bens penhorados nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões ([www.globoleiloes.com.br](http://www.globoleiloes.com.br)), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Tatiana Paula Zani de Sousa**, matriculada nesta Junta Comercial de São Paulo o nº 1.247 e **Leiloeira Pública Oficial, Cassia Negrete Nunes Balbino**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.151. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

- 1. Descrição do imóvel 01:** O imóvel constituído pelo lote nº 10, do quarteirão 41, do bairro Santa Rosa, Belo Horizonte – MG. O lote em questão apresenta forma irregular, com 17,00m em segmento retilíneo de frente para a rua Desembargador Viotti de Magalhães; 21,50m em segmento retilíneo de frente para a Rua Marcos Diniz Siqueira; 12,00m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 11; todos do quarteirão 41 do Bairro Santa Rosa; e a área de 362,00m<sup>2</sup>.

**Observação:** Embora a penhora tenha recaído em cima da quota-parte dos executados (2/3), o leilão será de sua integralidade, objetivando dessa forma, a melhor viabilização de venda. De todo modo, a parte ideal da copropriedária ficará resguardada com o produto da arrematação (Art. 843 CPC).

**Valor de avaliação:** R\$ 878.000,00 (julho/2024).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 895.870,02 (janeiro/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/MG.

**Débito tributário:** R\$ 5.083,70 (janeiro/2025) – O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>		97.742 - 5º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG		
<b>Índice Cadastral nº</b>		313.041.010.001-1		
<b>Ônus</b>				
<b>Averbação/Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Processo</b>	<b>Beneficiário</b>
R. 08	28/05/2013	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal - CEF
R. 10	22/06/2017	Penhora	1051208-75.2015.8.26.0100	Banco ABC Brasil S.A.
R. 11	30/01/2018	Penhora Exequenda	6034732-68.2015.8.13.0024	Banco Alfa de Investimentos S.A.
R.12	30/01/2018	Penhora Exequenda	6034732-68.2015.8.13.0024	Banco Alfa de Investimentos S.A.
R.13	03/02/2022	Penhora	0001400-11.2021.8.26.0100	Tortoro, Madureira e Ragazzi Advogados

**2. Descrição do imóvel 02:** O imóvel constituído pelo lote 11, do quarteirão 41, do bairro Santa Rosa, Belo Horizonte – MG. O lote em questão apresenta a forma regular com 20,00m em segmento retilíneo de frente para a rua Desembargador Viotti de Magalhães; 15,70m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 1; 20,30m em segmento retilíneo na divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 10; 20,52m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 2; todos os quarteirões 41 do Bairro Santa Rosa; e a área de 360,00m<sup>2</sup>.

**Observação:** Embora a penhora tenha recaído em cima da quota-parte dos executados (2/3), o leilão será de sua integralidade, objetivando dessa forma, a melhor viabilização de venda. De todo modo, a parte ideal da copropriedária ficará resguardada com o produto da arrematação (Art. 843 CPC).

**Valor de avaliação:** R\$ 770.000,00 (julho/2024).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 785.671,89 (janeiro/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/MG.

**Débito tributário:** R\$ 8.353,13 (janeiro/2025) – O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>		97.743 - 5º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG		
<b>Índice Cadastral nº</b>		313.041.011.001-6		
<b>Ônus</b>				
<b>Averbação/Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Processo</b>	<b>Beneficiário</b>
R. 08	28/05/2013	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal - CEF
R. 10	22/06/2017	Penhora	1051208-75.2015.8.26.0100	Banco ABC Brasil S.A.
R. 11	30/01/2018	Penhora Exequenda	6034732-68.2015.8.13.0024	Banco Alfa de Investimentos S.A.

R.12	30/01/2018	Penhora Exequenda	6034732-68.2015.8.13.0024	Banco Alfa de Investimentos S.A.
R.13	03/02/2022	Penhora	0001400-11.2021.8.26.0100	Tortoro, Madureira e Ragazzi Advogados

**3. Descrição do imóvel 03:** O imóvel constituído pelo lote nº 01, do quarteirão 41, do bairro Santa Rosa, Belo Horizonte – MG. O lote em questão apresenta a forma irregular com 23,00m em segmento retilíneo de frente para a rua Desembargador Viotti de Magalhães; 23,00m em segmento retilíneo de frente para a Av. Sebastião de Brito; 15,70m em segmento retilíneo divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 11; 15,70m em segmento retilíneo na divisa lateral direita confrontando-se com o lote 02; todos os quarteirões 41 do Bairro Santa Rosa; e a área de 361,00m<sup>2</sup>.

**Observação:** Embora a penhora tenha recaído em cima da quota-parte dos executados (2/3), o leilão será de sua integralidade, objetivando dessa forma, a melhor viabilização de venda. De todo modo, a parte ideal da copropriedária ficará resguardada com o produto da arrematação (Art. 843 CPC).

**Valor de avaliação:** R\$ 988.000,00 (julho/2024).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 1.008.108,86 (janeiro/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/MG.

**Débito tributário:** R\$ 8.377,10 (janeiro/2025) – O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>		100.239 - 5º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG		
<b>Índice Cadastral nº</b>		313.041.001.001-2		
<b>Ônus</b>				
<b>Averbação/Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Processo</b>	<b>Beneficiário</b>
R. 11	28/05/2013	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal - CEF
R. 13	22/06/2017	Penhora	1051208-75.2015.8.26.0100	Banco ABC Brasil S.A.
R. 14	30/01/2018	Penhora Exequenda	6034732-68.2015.8.13.0024	Banco Alfa de Investimentos S.A.
R. 15	30/01/2018	Penhora Exequenda	6034732-68.2015.8.13.0024	Banco Alfa de Investimentos S.A.
R.16	03/02/2022	Penhora	0001400-11.2021.8.26.0100	Tortoro, Madureira e Ragazzi Advogados

**4. Descrição do imóvel 04:** O imóvel constituído pelo lote nº 02, do quarteirão 41, do bairro Santa Rosa, Belo Horizonte – O lote em questão apresenta a forma irregular com 14,00m em segmento retilíneo de frente para a Av. Sebastião de Brito; 36,00m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 03; 20,52m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 011; 15,70m em seguimento retilíneo de divisa

lateral esquerda confrontando-se com o lote 01; 4,00m em seguimento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 10; todos do quarteirão 41 do bairro Santa Rosa; e a área de 361,00m<sup>2</sup>

**Observação:** Embora a penhora tenha recaído em cima da quota-parte dos executados (2/3), o leilão será de sua integralidade, objetivando dessa forma, a melhor viabilização de venda. De todo modo, a parte ideal da copropriedária ficará resguardada com o produto da arrematação (Art. 843 CPC).

**Valor de avaliação:** R\$ 527.000,00 (julho/2024).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 537.726,08 (janeiro/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/MG.

**Débito tributário:** R\$ 7.590,55 (janeiro/2025) – O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>		100.240 - 5º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG		
<b>Índice Cadastral nº</b>		313.041.002.001-7		
<b>Ônus</b>				
<b>Averbação/Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Processo</b>	<b>Beneficiário</b>
R. 11	28/05/2013	Alienação Fiduciária	-	Caixa Econômica Federal - CEF
R. 13	22/06/2017	Penhora	1051208-75.2015.8.26.0100	Banco ABC Brasil S.A.
R. 14	30/01/2018	Penhora Exequenda	6034732-68.2015.8.13.0024	Banco Alfa de Investimentos S.A.
R. 15	30/01/2018	Penhora Exequenda	6034732-68.2015.8.13.0024	Banco Alfa de Investimentos S.A.
R.16	03/02/2022	Penhora	0001400-11.2021.8.26.0100	Tortoro, Madureira e Ragazzi Advogados

**Débito exequendo:** R\$ 2.985.358,49 (janeiro/2025).

**Visitação:** Por autorização do MM. Juízo da causa, a leiloeira nomeada nos autos poderá administrar a visita de potenciais interessados no imóvel; cabendo aos referidos entrarem em contato antecipadamente com a empresa gestora Globo Leilões para fins de verificação da aplicabilidade e efetivação do ato.

**DATAS DAS PRAÇAS:** 1ª Praça terá início em 08 de abril de 2025, às 10:00 horas, e se encerrará 11 de abril de 2025, às 10:00 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á, iniciando-se em 11 de abril de 2025, às 10:00 horas, e se encerrará 01 de maio de 2025, às 10:00 horas. Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília-DF.

**CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS:** Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior ao valor de avaliação atualizado em 1ª Praça, e, na 2ª Praça, aquele que oferecer lance igual ou superior a 50% em cima da quota-parte dos executados (2/3), resguardando a parte do coproprietário alheio à execução. Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior ao valor de avaliação atualizado. Caso não haja lance para pagamento à vista nas praças realizadas, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - [www.globoleiloes.com.br](http://www.globoleiloes.com.br) (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC).

**CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial, gerada no <https://depox.timg.ius.br/portaltimg/pages/guia/publica/>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). 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 (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa deste (artigo 892, §1º, CPC).

**PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO:** Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

**COMISSÃO DA LEILOEIRA:** O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Este valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem; e pelo executado nos casos de acordo e remição. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único, do CPC; artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ; e artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

**INADIMPLEMENTO:** Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. 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 serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, §5º do CPC).

**DESISTÊNCIA:** Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções

aplicadas pelo MM. Juízo da causa. Poderá ainda, a leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**CANCELAMENTO DO LEILÃO:** Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

**DESPEAS:** Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

**VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”:** O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

**DÉBITOS:** 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.

**ALIENAÇÃO PARTICULAR:** Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda, por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo máximo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo proposta de compra à vista ou parcelada, do correspondente ativo, esta será submetida, imediatamente, à apreciação e aprovação do MM Juízo; encerrando o prazo supramencionado.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Através do e-mail: [atendimento@globoleiloes.com.br](mailto:atendimento@globoleiloes.com.br), ou telefones, Fixo: (11) 3181-6109 e Whatsapp: (11) 94490-6874. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: [www.globoleiloes.com.br/](http://www.globoleiloes.com.br/), cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1079 - 7º e 8º Andar - Bela Vista - CEP: 01311-200 - São Paulo – SP.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 29 de janeiro de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DR. HENRIQUE MENDONÇA SCHVARTZMAN**  
**JUIZ DE DIREITO**