



Número: **3925966-23.2013.8.13.0024**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **23ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte**

Última distribuição : **07/07/2021**

Valor da causa: **R\$ 11.649,83**

Processo referência: **3925966-23.2013.8.13.0024**

Assuntos: **Cédula de Crédito Bancário**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
BANCO BRADESCO S.A. (EXEQUENTE)	
	NORIVAL LIMA PANIAGO (ADVOGADO) MARCOS PAULO DE SOUZA BARBOSA (ADVOGADO) DONALDO JOSE DE ALMEIDA (ADVOGADO)
GERALDO EUSTAQUIO ALVES (EXECUTADO(A))	
RONALDO FERREIRA PINTO (EXECUTADO(A))	
MERCOGRAF COMERCIO E SERVICOS LTDA - EPP (EXECUTADO(A))	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10529211533	01/09/2025 14:02	Outros Documentos	Outros Documentos



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Belo Horizonte / 23ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte

Avenida Raja Gabaglia, 1753, Luxemburgo, Belo Horizonte - MG - CEP: 30380-900

EDITAL – PRAÇA OU LEILÃO

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação da empresa executada **Mercograf Comércio e Serviços LTDA – EPP – CNPJ nº 00.238.243/0001-62**, do representante legal, executado, proprietário e fiel depositário do bem **Geraldo Eustáquio Alves – CPF nº 087.325.406-63**, seu cônjuge e coproprietária **Marcia Colares Luz Alves**, do outro representante legal e executado **Ronaldo Ferreira Pinto – CPF nº 062.342.756-72**, seu cônjuge se casado for, do credor hipotecário **Caixa Econômica Federal – CEF – Filial de Minas Gerais – CNPJ nº 00.360.305/0001-04**, por meio de seu representante legal, do terceiro interessado **Edifício Comendador Augusto Nery – CNPJ nº 65.176.406/0001-75**, seu representante legal, e demais interessados, dos autos de **Execução de Título Extrajudicial**, requerido por **Banco Bradesco S.A., Processo nº 3925966-23.2013.8.13.0024A** Dra. Maria de Lourdes Tonucci Cerqueira Oliveira, MM. Juíza de Direito da 23ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte/MG, na forma da lei, **FAZ SABER** que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, através do portal eletrônico (www.mouzarbastonleiloes.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação o bem abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital. **No 1º Leilão com início da publicação do edital e término no dia 08 DE OUTUBRO DE 2025, às 10:00 horas**, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação atualizada do bem, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 08 DE OUTUBRO DE 2025, às 10:01 horas e término no dia 08 DE OUTUBRO DE 2025, às 14:00 horas**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a **75% do valor da avaliação**, conforme art. 891, parágrafo único, do CPC. **Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil.** **DESCRIÇÃO DO BEM:** Apartamento nº 102, localizado na Rua Porto Carrero, nº 101, Bairro Gutierrez, CEP 30441-185, Belo Horizonte/MG. O bem possui sala para dois ambientes, com piso tábua corrida, rebaxamento de teto em gesso, com sancas, esquadrias em alumínio e vidro; sala de TV, banheiro social com piso em cerâmica, paredes e azulejos e bancada de pia em granito, com armário inferior e espelho sobre a bancada, box blindex; Três quartos com armários, piso em tábua corrida, sendo uma suíte com banheiro que possui acabamentos em cerâmica, azulejos e box blindex; cozinha com piso em porcelanato, revestimento de paredes em azulejos, bancada em granito, armários superiores e inferiores; área de serviço com piso em porcelanato, revestimento de paredes em azulejos, bancada em granito, DCE com quarto/depósito em carpete e banheiro com piso em cerâmica e revestimento de paredes em azulejo. O prédio possui dois elevadores, social e de serviço, são dois apartamentos por andar, o hall de entrada é em ardósia, possui salão de festa com piso e, ardósia, cozinha com piso e revestimento em cerâmica; churrasqueira e quadra, sem portaria física no momento. O apartamento possui duas vagas de garagem paralelas. Registro Anterior nº 35.327. **Este bem imóvel está matriculado sob o nº 40.964, Livro 02, Registro Geral, 1º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG.** **AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R\$600.000,00 (seiscentos mil reais)** conforme Auto de Avaliação de ID 10361135514 - Pág. 3-5, de 12 de novembro de 2024, e devidamente homologada conforme Decisão de ID 10514495664 - Pág. 1-2, de 13 de agosto de 2025. **ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL:** Sobre o bem imóvel a ser leiloado constam os seguintes ônus: Hipoteca de 1º grau em favor de Caixa Econômica Federal – CEF – Filial de Minas Gerais, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, conforme R-07 da matrícula nº 40.964, Livro 02, Registro Geral, 1º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG. Indisponibilidade do bem imóvel, extraída dos autos de nº 0024134298017, em desfavor de Geraldo Eustáquio Aves, perante a 4ª Vara de Feitos Tributários do Estado da Comarca de Belo Horizonte/MG, conforme AV-08, da matrícula nº

40.964, Livro 02, Registro Geral, 1º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG. Ação de Execução extraída dos autos de Ação de Execução, processo nº 3925966-23.2013.8.13.0024, em que Banco Bradesco S/A move contra Geraldo Eustáquio Alves e outros, perante a 23ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG, conforme AV-09, da matrícula nº 40.964, Livro 02, Registro Geral, 1º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG. Penhora extraída dos autos nº 3925966-23.2013.8.13.0024, em que Banco Bradesco S/A move contra Geraldo Eustáquio Alves e outros, perante a 23ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG, conforme R-10, da matrícula nº 40.964, Livro 02, Registro Geral, 1º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG. **Estado do imóvel:** O bem imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários. **VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO:** O valor da dívida no processo é de **R\$ 56.417.47 (cinquenta e seis mil, quatrocentos e dezessete reais e quarenta e sete centavos)** conforme Tabela de Cálculos Judiciais Simplificado, anexada em Petição de ID 10389852276 – Pág. 1-2, atualizada até a data de 31 de janeiro de 2025. **Débitos de Impostos e Taxas Municipais:** 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 (art. 908, §1º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. Eventuais débitos tributários relativos ao bem imóvel ficam sub-rogados no preço nos termos do artigo 130 do Código Tributário Nacional, não respondendo por eles o adquirente. **OBSERVAÇÃO:** Eventuais débitos condominiais podem ser sub-rogados no preço, nos termos do artigo 908, § 1º, do Código de Processo Civil. **CONDIÇÕES DE VENDA:** **1)** o(s) bem(ns) será(ão) vendido no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes do pregão (Artigo 12 da Resolução nº 236 do CNJ); **2)** o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa e termina nas datas e horários supra indicados; **3)** não havendo lance superior ao valor da avaliação no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital; **4) em segundo pregão não serão admitidos lances inferiores a 75% do valor da avaliação, conforme art. 891, parágrafo único, do CPC.** **5)** sobrevivendo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (Artigo 21 da Resolução nº 236 do CNJ); **6)** Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro e serão imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido o envio de lances por qualquer outro meio, que não seja por intermédio do sistema do gestor (Artigo 22 da Resolução nº 236 do CNJ); **7)** serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site; **8)** a comissão devida ao leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, e ser-lhe-á pagos diretamente; **9)** com a aceitação do lance, o sistema do leiloeiro emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo do Processo; **10)** o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar os depósitos dos valores da arrematação e da comissão (Artigo 24 da Resolução nº 236 do CNJ), salvo se tiver optado pelo pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC; **11)** o auto de arrematação será assinado por este Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro público oficial, após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, salvo se tiver optado pelo pagamento parcelado, nos termos do artigo 895 do CPC; (art. 903, caput, do CPC c/c Artigo 25 da Resolução nº 236 do CNJ) **12)** não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC e Art. 26 da Resolução nº 236 do CNJ; **13)** o exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do CPC). Na hipótese de arrematação do bem pelo exequente fica este obrigado ao pagamento da comissão do leiloeiro público oficial; **14)** eventuais créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, por eles não respondendo o adquirente (CTN, art. 130, parágrafo único); **15)** o arrematante que injustificadamente deixar de efetuar os depósitos, poderá ser responsabilizado por tentativa de fraude a leilão público (artigos 335 e 358 do Código Penal), e, também por possíveis prejuízos financeiros a qualquer das partes envolvidas no leilão, aí incluída a comissão do leiloeiro, sem prejuízo de ser considerado ato atentatório a dignidade da justiça, nos termos do art. 903 §6º (art. 23 da LEF). **16)** O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “ad corpus” – art. 500 §3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do(s) imóvel(is) e a realidade existente **17)** O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas pelas legislações municipal, estadual e federal ao(s) imóvel(is), no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar a decorrência da arrematação do(s) imóvel(is) **18)** Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) imóvel(is) arrematado(s) e à comissão do Leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas; **19)** Assinado o Auto, a arrematação é considerada perfeita, acabada e irreatável, ainda que venham ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma prevista no parágrafo 4º do art. 903 do CPC. A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903, caput, e §1º do Código de Processo Civil; **20)** Havendo interposição de embargos do executado ou a ação autônoma, o Juiz de execução poderá, a seu exclusivo critério, transferir ao arrematante a posse precária do(s) imóvel(is) até a decisão final do recurso; **21)** Correrão por



conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s) para o seu nome. Para transferir o(s) imóvel(is) arrematado(s), o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao Cartório da Vara responsável a respectiva “carta de arrematação”. **LEILOEIRO:** O leilão será realizado e acompanhado pelo leiloeiro, **Sr. Mouzar Baston Filho**, devidamente cadastrado na JUCEMG N° 1125. **PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO:** O(s) valor(es) do(s) bem(ns) arrematado(s), deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Sistema do Tribunal de Justiça de Minas Gerais - DEPOX (emitida através do site <http://depox.tjmg.jus.br/depox/pages/guia/publica>), no prazo de 24 horas da realização do leilão, bem como deverá ser depositada a comissão do Leiloeiro. **PAGAMENTO PARCELADO: 1)** O(s) interessado(s) em adquirir os bens penhorados em prestações. **2)** Em qualquer hipótese, será necessário o pagamento de no mínimo 25% do valor do Lance à vista, podendo o restante ser parcelado em até 30 meses, desde que garantido por meio caução idônea, quando se tratar de bens móveis, ou por meio de hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, conforme dispõe **895, I, II e §§, do Código de Processo Civil. 3)** A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que no mesmo valor, conforme dispõe o artigo **895, § 7º do Código de Processo Civil.** **OBSERVAÇÕES: 1)** Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá e-mail com instruções para os pagamentos (É importante esperar o recebimento deste e-mail antes de efetuar qualquer pagamento). **2)** Decorrido o prazo de 24 horas do término do leilão sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. **3)** Desfeita a arrematação pelo Juízo, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao arrematante os valores pagos relativos ao preço da arrematação e à comissão do leiloeiro, deduzidas as despesas incorridas. **ADJUDICAÇÃO:** A partir da publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, se o exequente adjudicar o bem imóvel penhorado, ficará responsável pelo pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação devido ao Leiloeiro. **REMIÇÃO DA EXECUÇÃO:** Se a(o) executada(o), após a publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, pagar a dívida antes de adjudicado(s) ou alienado(s) o(s) bem(ns), na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, deverá apresentar até a data e hora designadas para o leilão, a guia comprobatória do referido pagamento acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto à remição da execução, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado. Neste caso, deverá a(o) executada(o) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, honorários advocatícios e a comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação. **DO ACORDO** – A partir da publicação do Edital nos termos do artigo 887, I, do CPC, caso seja celebrado acordo judicial entre as partes com suspensão do leilão, fica o(a) executado(a) obrigado(a) a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação, logo na primeira prestação da avença. Caso o acordo seja extrajudicial ou desistência da execução, este percentual será devido pelo credor exequente. **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante a 23ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte/MG, sito na Avenida Raja Gabaglia, 1753, Luxemburgo, Belo Horizonte - MG - CEP: 30380-900, e E-mail: vcivel23@tjmg.jus.br, ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, nº 612, Residencial Paraíso, CEP 14.403-143 em Franca – SP e Avenida Santa Rita, 858, Sala D, Centro, CEP 37.993-000 em Cássia/MG, ou ainda, pelos telefones 0800-942-1316/ (35) 99850-0339 e e-mail: mouzar@bastonleiloes.com.br, e no site www.mouzarbastonleiloes.com.br. Ficam a empresa executada, por meio de seus representantes legais, executados, o proprietário e fiel depositário do bem, a coproprietária, o credor hipotecário, por meio de seu representante legal, o condomínio do bem, por meio de seu representante legal, e demais interessados, **INTIMADOS PELO PRÓPRIO EDITAL DE LEILÃO** das designações supra, caso não sejam localizados para a intimação pessoal e não tiver advogado constituído, conforme § único do artigo 889 do Código de Processo Civil. Nos termos do artigo 3º do Decreto-Lei nº911 de 1º de outubro de 1969, observadas demais formalidades legais. Para conhecimento de todos, eventuais sucessores e terceiros interessados, será ele afixado em lugar de costume, no átrio do Fórum deste Juízo e publicado única vez no Diário de Justiça Eletrônico - órgão oficial (sítio do TJMG) em obediência aos requisitos da ampla publicidade, autenticidade e segurança, o comando do artigo 257 do novo Código de Processo Civil e ao artigo 14 da Resolução 234, de 13 de julho de 2016 do Conselho Nacional de Justiça, já que até implantação do Diário de Justiça Eletrônico Nacional (DJEN) as intimações dos atos processuais serão realizadas via **Diário de Justiça Eletrônico (DJe) do próprio órgão (art.14 da Resolução supracitada do CNJ). BH., dia e hora da assinatura digital. da MMª. Juíza de Direito a Dra. Maria de Lourdes Tonucci Cerqueira Oliveira.** Documento Assinado Digitalmente nos Termos da Lei 11.419/2006, Conforme Impressão à Margem Direita

