



Número: **5009741-72.2020.8.13.0702**

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

Órgão julgador: **2ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia**

Última distribuição : **26/03/2020**

Valor da causa: **R\$ 146.757,30**

Processo referência: **0703099-06.2015.8.13.0702**

Assuntos: **Causas Supervenientes à Sentença**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
SANCHO AUGUSTO MONTANDON (REQUERENTE)	
	VINICIUS COSTA DIAS (ADVOGADO) MARIEL ARAUJO DE ABREU (ADVOGADO)
MARCILIA STEFANI GONTIJO MONTANDON (REQUERENTE)	
	VINICIUS COSTA DIAS (ADVOGADO) MARIEL ARAUJO DE ABREU (ADVOGADO)
BLACKDEVER SERVICOS PREMIUM LTDA. - EPP (REQUERIDO(A))	
	GABRIELA DIAS DE SOUZA (ADVOGADO) SELMA APARECIDA DOS SANTOS (ADVOGADO) ADELICIO MARCELINO DA COSTA (ADVOGADO) BARBARA ELEN ALVES DE SANTANA (ADVOGADO)
CARLOS HUMBERTO ALVES (REQUERIDO(A))	
	SELMA APARECIDA DOS SANTOS (ADVOGADO) ADELICIO MARCELINO DA COSTA (ADVOGADO) BARBARA ELEN ALVES DE SANTANA (ADVOGADO)
MARIA REGINA CORTES ALVES (REQUERIDO(A))	
	SELMA APARECIDA DOS SANTOS (ADVOGADO) ADELICIO MARCELINO DA COSTA (ADVOGADO) BARBARA ELEN ALVES DE SANTANA (ADVOGADO)

Outros participantes

MOUZAR BASTON FILHO (LEILOEIRO(A))	
---	--

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10669205141	27/04/2026 19:11	Minuta leilão	Juntada

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

Os horários aqui considerados são sempre os horários de Brasília/DF

2ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação do executado, proprietário e fiel depositário do bem **Carlos Humberto Alves – CPF ° 254.993.196-34**, seu cônjuge, executada, proprietária e fiel depositária do bem **Maria Regina Cortes Alves – CPF nº 457.808.386-15**, a empresa executada **Blackdever Serviços Premium Ltda. - EPP – CNPJ nº 17.874.622/0001-41**, por meio de seu representante legal **Rogério Alves da Silva Dias – CPF nº 101.772.606-02** e demais interessados, extraído dos autos de **Cumprimento de Sentença**, requerente **Sancho Augusto Montandon e outra, Processo nº 5009741-72.2020.8.13.0702**.

O Dr. Carlos José Cordeiro, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia/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.

O Leilão será realizado em 2 pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 20 dias o segundo. No 1º Leilão com início no dia 04 DE MAIO DE 2026, às 14:00 horas e termino no dia 07 DE MAIO DE 2026, às 14:00 horas, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação atualizada do bem, ficando desde já designado para o 2º Leilão com término no dia 27 DE MAIO DE 2026, 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 60% do valor da avaliação atualizada, conforme Decisão de ID 10266197603 - Pág. 1/4 de 16 de julho de 2024.

OBSERVAÇÃO: O valor da avaliação será atualizado pela tabela da Egrégia Corregedoria do Estado de Minas Gerais, conforme Decisão de ID 10266197603 – Pág. 1/4 de 16 de julho de 2024.

DESCRIÇÃO DO BEM: Um imóvel comercial, com área total de 480m², localizado na Avenida Alípio Abrão, nº 988, bairro Granada na cidade de Uberlândia/MG. O imóvel é constituído de 03 pontos comerciais sendo eles: 01) Pizzaria, constituído de um salão grande, com balcão, cozinha e dois banheiros, ambiente estruturado para pizzaria; 02) Pet Shopping, constituído de uma sala estreita e cumprida, com uma cozinha pequena e um banheiro; 03) Loja de materiais de construção, composta por um salão grande, com cozinha, um banheiro e pequeno depósito no fundo. O imóvel de um modo geral, encontra-se em estado regular de uso. Registros anteriores nº 95.184 e 95.185. O bem imóvel a ser leiloado encontra-se matriculado sob o nº 102.377, Livro nº 2 – Registro Geral do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia/MG.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R\$ 980.000,00 (novecentos e oitenta mil reais)**, conforme Auto de Avaliação de ID. 10212054038 - Pág. 2, realizado em 16 de abril de 2024.



ÔNUS E RECURSOS SOBRE O BEM IMÓVEL: Sobre o bem imóvel a ser leilado constam os seguintes ônus:

- 1) Arrolamento do bem imóvel pela Delegacia da Receita Federal de Uberlândia/MG, figurando como sujeito passivo Carlos Humberto Alves, conforme AV-5 da matrícula nº 102.377, Livro nº 2 – Registro Geral do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia/MG.
- 2) Indisponibilidade do bem, extraída dos autos do processo nº 1001942-29.2017.4.01.3803, perante a 2ª Vara Federal da Subseção Judiciária da Comarca de Uberlândia/MG, conforme AV-6 da matrícula nº 102.377, Livro nº 2 – Registro Geral do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia/MG.
- 3) Penhora, extraída dos autos de Ação de Cumprimento de Sentença, processo nº 5009741-72.2020.8.13.0702, em que Sancho Augusto Montandon e outra move contra Blackdever Serviços Premium Ltda. e outros, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia/MG, conforme R-7 da matrícula nº 102.377, Livro nº 2 – Registro Geral do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia/MG.
- 4) Indisponibilidade do bem, extraída dos autos do processo nº 5001926-53.2022.8.13.0702, perante a 1ª Vara de Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Uberlândia/MG, conforme AV-8 da matrícula nº 102.377, Livro nº 2 – Registro Geral do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia/MG.
- 5) Indisponibilidade do bem, extraída dos autos do processo nº 0008259-31.2015.4.01.3803, perante a 1ª Vara Federal da Subseção Judiciária da Comarca de Uberlândia/MG, conforme AV-9 da matrícula nº 102.377, Livro nº 2 – Registro Geral do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia/MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO: O valor da dívida no processo é de **R\$ 308.398,55 (trezentos e oito mil, trezentos e noventa e oito reais e cinquenta e cinco centavos)**, conforme Planilha de Liquidação de Sentença anexada ao ID 10461448496 – Pág. 1, atualizada até 30 de maio 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.

CONDIÇÕES DE VENDA:

- 1) o(s) bem(ns) será(ão) vendido no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantia, poderá encontrar-se ocupado e sua desocupação se dará por conta e risco do arrematante, 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 60% do valor da avaliação atualizada, conforme Decisão de ID 10266197603 - Pág. 1/4 de 16 de julho de 2024.**



- 5)** sobrevindo 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).
- 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 permitido na modalidade de 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 irrevogável, 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 interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado, conforme Decisão de ID 10266197603 – Pág. 1/4 de 16 de julho de 2024.

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.

4) A comissão do leiloeiro fixada será levantada, apenas, se o leilão se efetivar e for homologado por este Juízo, ou seja, havendo acordo entre as partes ou decisão que suspenda ou anule o ato, os honorários não serão devidos e, se já tiverem sido levantados, deverão ser devolvidos, conforme Decisão de ID 10266197603 – Pág. 1/4 de 16 de julho de 2024.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia/MG, situada na Avenida Rondon Pacheco, 6130, - lado par, Tibery, Uberlândia - MG - CEP: 38405-142, e E-mail: ula2civel@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 os executados e proprietários do bem, a empresa executada 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.

Uberlândia/MG, 22:09.

**CARLOS JOSÉ CORDEIRO
JUIZ DE DIREITO**

