



Número: **5036131-62.2024.8.13.0145**

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

Órgão julgador: **8ª Vara Cível da Comarca de Juiz de Fora**

Última distribuição : **22/08/2024**

Valor da causa: **R\$ 6.207,69**

Assuntos: **Condomínio em Edifício, Despesas Condominiais, Direitos / Deveres do Condômino**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
CONDOMINIO DO EDIFICIO ANA BOTTI BRUNO (REQUERENTE)	
	MELLINA MATOS FREITAS REIS (ADVOGADO) EDUARDO HENRIQUE FREITAS REIS (ADVOGADO)
SUELI LEAL INTROVIGNE (REQUERIDO(A))	
	JANAINA ARANTES DOS SANTOS (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10699098455	17/06/2026 16:55	Edital	Manifestação

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO

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

8ª Vara Cível da Comarca de Juiz de Fora/MG

EDITAL de 1º e 2º LEILÃO DE BEM IMÓVEL para intimação da executada, proprietária e fiel depositária do bem **Sueli Leal Introvigne – CPF nº 026.878.037-40**, seu cônjuge e coproprietário do bem **Mário Augusto Introvigne – CPF nº 333.587.617-20**; dos coproprietários do bem **Sérgio Luiz Alves Leal – CPF nº 234.756.416-15**, seu cônjuge se casado for; **Geraldo Cesar Alves Leal – CPF nº 476.474.857-68**, seu cônjuge **Vera Lúcia do Espírito Santos Leal – CPF nº 522.326.117-87**; **Ronaldo Alves Leal – CPF nº 655.096.417-20**, seu cônjuge se casado for; **Lucineide Leal França – CPF nº 038.202.476-10**, seu cônjuge se casada for; **Antônio Marcos Leal França – CPF nº 830.529.846-91**, seu cônjuge se casado for; **André Leal Barbosa – CPF nº 070.039.307-22**, seu cônjuge se casado for; **Anderson Leal Barbosa – CPF nº 033.095.107-60**, seu cônjuge **Renata Barcelos Soares Barbosa – CPF nº 092.820.777-30**; **Leandro Leal Barbosa – CPF nº 081.302.537-04**, seu cônjuge **Fabiola Duque Cesar Barbosa – CPF nº 084.347.187-58**; da credora hipotecária **Caixa Econômica do Estado de Minas Gerais**, sede em **Belo Horizonte/MG**, por meio de seu representante legal e demais interessados, extraído dos autos de **Cumprimento de Sentença**, requerente **Condomínio do Edifício Ana Botti Bruno**, processo nº **5036131-62.2024.8.13.0145**.

O Dr. Sérgio Murilo Pacelli, MM. Juiz de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de Juiz de Fora/MG, na forma da lei, **FAZ SABER** que, com fundamento no artigo 879, II do CPC, através do portal eletrônico (www.custodiroleiloes.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 06 DE JULHO DE 2026, 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 06 DE JULHO DE 2026, às 10:01 horas e término no dia 06 DE JULHO 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 **96% do valor da avaliação atualizada, (Art. 843, § 1º e 2º do CPC)**.

Obs. 1: O valor da avaliação será atualizado pela Tabela da Egrégia Corregedoria do Estado de Minas Gerais, conforme Despacho de ID 10625642411 – Pág. 1/2 de 12 de fevereiro de 2026.

Obs. 2: 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: Um apartamento, localizado sob o nº 303 do Edifício Anna Botti Bruno, sito a Rua Couto e Silva, nº 48, bairro Mundo Novo, na cidade de Juiz de Fora/MG – CEP: 36026-330. O bem é composto por duas quartos, sala, cozinha, área de serviço, dois



banheiros e uma vaga de garagem, que possui a fração ideal de 0,062 de todo o terreno. Registro de aquisição: matrícula nº 8.220. O bem imóvel a ser leiloado encontra-se matriculado sob o nº 13.310, Livro nº 2, Registro Geral, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora/MG.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem imóvel a ser leiloado é de **R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais)**, conforme Auto de Penhora de ID 10569924988 - Pág. 2, de 23 de outubro de 2025.

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

1) Hipoteca em favor da Caixa Econômica do Estado de Minas Gerais, conforme R-02 da matrícula nº 13.310, Livro 2, Registro Geral, do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora/MG.

VALOR DA DÍVIDA NO PROCESSO: O valor da dívida no processo é de **R\$12.900,14 (doze mil e novecentos reais e quatorze centavos)**, conforme Manifestação de ID 10623850264 - Pág. 1/2, de 09 de fevereiro de 2026.

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 96% do valor da avaliação atualizada, (Art. 843, § 1º e 2º do CPC).**
- 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 irretratável, 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. Marcos Rodrigo Custodio Soares, devidamente cadastrado na JUCEMG N° 1122.**

PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO: O valor do bem arrematado deverá ser depositado 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 gestor através do pagamento de boleto na rede bancária, ou através de transferência eletrônica, por meio de DOC ou TED, no mesmo prazo acima referido, na conta corrente do Gestor de Leilão Eletrônico: Custódio Leilões Ltda – CNPJ 40.177.372/0001-02, Banco 077 – Banco Inter, Agência 0001, C/C 11777970-9.

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.

PAGAMENTO PARCELADO:

- 1) O(s) interessado(s) em adquirir o bem penhorado em prestações, conforme o Art. 895 do CPC.
- 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.**

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 8ª Vara Cível da Comarca de Juiz de Fora/MG, situada na Rua Marechal Deodoro, 662, Fórum Benjamim Colucci, Centro, Juiz De Fora - MG - CEP: 36015-460, e E-mail: jfa8civ@tjmg.jus.br, ou no escritório do Leiloeiro localizado na Avenida Paulo VI, nº 612, Residencial Paraíso, CEP: 14403-143 em Franca/SP e e-mail: sac@custodialeiloes.com.br, e no site www.custodialeiloes.com.br.

Ficam a executada, proprietária e fiel depositária do bem, seu cônjuge e coproprietário do bem, os coproprietários do bem e seus respectivos cônjuges, a credora hipotecária, 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.

Juiz de Fora/MG, 17 de junho de 2026.

SÉRGIO MURILO PACELLI
JUIZ DE DIREITO

