Rua Coronel José Justino Nunes, 390 - Bairro Centenário
Formiga - MG - CEP 35574-102
Fones: **(37) 99981-0696** | **(37) 99981-0696**
https://www.sandroleiloeiro.com.br
sandroleiloeiro@gmail.com

TJMG - 9ª UNIDADE JURISDICIONAL CÍVEL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE/MG

1º Leilão: 02/12/2026 - 09:00

2º Leilão: 09/12/2026 - 09:00

Local: Rua Coronel José Justino Nunes, 390 - Bairro Centenário - Formiga/MG

Leiloeiro: Sandro Rodrigues Pinto

LOTE: 001

Apartamento no Condomínio Ondas Praia Resort, Localização: Praia do Mutá na cidade de Porto Seguro/BA.
01 (uma) cota da unidade imobiliária imóvel apartamento nº 02A localizado no térreo do bloco A, na modalidade Apart-Hotel (ou flat-service) do Condomínio Ondas Praia Resort, Localização: situado de frente à Avenida Beira Mar - BR367 do desmembramento Praia do Mutá na cidade de Porto Seguro/BA. Título Aquisitivo: Registrado na Matrícula sob nº 50265. Imóvel possui 64m2, uma varanda, uma sala, um quarto e um banheiro. Avaliado em R$40.000,00 (quarenta mil reais).

AVALIAÇÃO: R$ 40.000,00 | **LANCE MÍNIMO:** R$ 20.000,00

Observações: *III - ÔNUS AVENÇA CONDOMINIAL: Av.01/50.265 (25/01/2023): Averbação da Convenção do "Condomínio Ondas Praia Resort", registrada sob a Ordem nº 9.387 do Livro 03 deste Cartório. PENHORAS REGISTRADAS: R.2/50265 (25/04/2024): Penhora oriunda dos autos da Ação nº 5169822-89.2020.8.13.0024, em trâmite perante a 3ª Unidade Jurisdicional Cível – 7º JD da Comarca de Belo Horizonte/MG, promovida por Bruno Fonseca Rodrigues em face de SPE Porto Seguro 02 Empreendimentos Imobiliários S.A., com valor da causa de R$ 23.976,29. R.3/50265 (13/05/2024): Penhora oriunda do Cumprimento de Sentença nº 0705260-13.2021.8.07.0001, em trâmite perante a 2ª Vara Cível de Taguatinga – Brasília/DF, movido por Henrique Borges Araújo em face da proprietária, para garantia de crédito no importe de R$ 24.163,08. AJUIZAMENTO DE AÇÃO (ART. 828 DO CPC): AV.6/50.265 (27/08/2024): Averbação premonitória referente à Ação de Execução nº 8008271-54.2022.8.05.0201, em trâmite na 1ª Vara de Feitos de Relação de Consumo, Cível e Comerciais da Comarca de Porto Seguro/BA, ajuizada por MVA Construções e Participações Ltda. em face da proprietária executada, com valor da causa de R$ 791.793,83. INDISPONIBILIDADES DE BENS (CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE - CNIB): AV.4/50265 (14/06/2024): Processo nº 0010303-48.2022.8.16.0045, do Juizado Especial Cível, Criminal e da Fazenda Pública de Arapongas/PR (Protocolo CNIB 202405.1716.03338037-IA-650); AV.5/50265 (05/07/2024): Processo nº 5351526-91.2022.8.09.0051, em trâmite no Tribunal de Justiça do Estado de Goiás – TJGO (Protocolo CNIB 202406.2617.03413587-IA-970); AV.7/50265 (09/12/2025): Processo nº 5030506-28.2024.8.24.0020, da 1ª Vara Cível da Comarca de Criciúma/SC – TJSC (Protocolo CNIB 202512.0115.04405257-IA-693); AV.8/50265 (18/03/2026): Processo nº 5506211-81.2025.8.09.0138, em trâmite no Tribunal de Justiça do Estado de Goiás – TJGO / Goiânia (Protocolo CNIB 202602.0607.04496848-IA-884); AV.9/50265 (04/05/2026): Processo nº 5000789-86.2022.8.08.0019, da Vara Única da Comarca de Ecoporanga/ES – TJES (Protocolo CNIB 202604.0114.04603116-IA-389); AV.10/50265 (26/06/2026): Processo nº 1019230-82.2024.8.11.0003, da 3ª Vara Cível da Comarca de Rondonópolis/MT – TJMT (Protocolo CNIB 202606.1114.04741316-IA-833); AV.11/50265 (14/07/2026): Processo nº 5674085-29.2025.8.09.0094, do 2º Juizado Especial Cível e Criminal de Jataí/GO – TJGO (Protocolo CNIB 202607.0216.04787068-IA-786). OBSERVAÇÕES JURÍDICAS E REGISTRAIS COMPLEMENTARES: Do Objeto e Regime Jurídico de Multipropriedade (Lei nº 13.777/2018): o presente leilão tem por objeto exclusivo 01 (uma) cota correspondente a fração de tempo (1/26 avos) da unidade autônoma constituída pelo Apartamento nº 02 do Condomínio Ondas Praia Resort (com direito ao uso de 14 dias anuais conforme cronograma de uso condominial). Da Inexistência de Matrícula Individualizada da Cota: conforme expressamente verificado na Matrícula nº 50.265 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Seguro/BA, muito embora o imóvel tenha sido formalmente instituído sob o regime de multipropriedade com previsão de desdobro em 26 frações, não houve até a presente data a abertura das matrículas individualizadas para cada uma das frações de tempo (Frações 01 a 26), permanecendo os campos respectivos em branco na referida matrícula originária da unidade autônoma. Incidência das Constrições Sobre o Todo e Incomunicabilidade do Patrimônio do Multiproprietário: em decorrência de o desdobro registral não ter sido individualizado pelo cartório, as penhoras (R.2 e R.3), a averbação de ação (AV.6) e as indisponibilidades (AV.4, AV.5, AV.7, AV.8, AV.9, AV.10 e AV.11) foram lançadas genericamente na matrícula originária da unidade autônoma contra a proprietária/incorporadora SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. Ressalta-se a aplicação expressa do artigo 1.358-J do Código Civil, segundo o qual as obrigações e ônus que recaem sobre determinada fração de tempo (ou sobre o patrimônio geral do empreendedor) não afetam e não comunicam gravame aos demais adquirentes e frações de tempo autônomas. Da Sub-rogação dos Gravames e Regularização Registral: tratando-se de aquisição originária/alienação forçada judicial, os gravames e indisponibilidades que recaem sobre a cota arrematada sub-rogam-se no preço (art. 908, § 1º, do CPC), devendo este D. Juízo expedir, juntamente com a Carta de Arrematação, os respectivos ofícios e mandados de cancelamento/levantamento das constrições no limite da fração de tempo alienada, inclusive perante a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB). Ficarão a cargo e expensas do arrematante eventuais atos de individualização, abertura da matrícula autônoma da referida fração e regularizações cartorárias exigidas pelo Oficial de Registro de Imóveis competente.*