VALERO LEILÕES
DESDE 2009

ANÁLISE TÉCNICA PROCESSUAL

AÇÃO	PROCESSO
Cumprimento de Sentença - Cobrança de Aluguéis (locação)	Digital (PJe)

JUÍZO - COMARCA	NÚMERO DO PROCESSO
Unidade Jurisdicional - 2º JD da Comarca de Divinópolis/MG	0087454-98.2017.8.13.0223

NOME JUIZ	Dr. Vinicius Melo Mendonça

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXEQUENTE / AUTOR	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Antonio Lucio de Freitas Damaso (CPF 362.145.906-53)	p. 128/129	
Advogada: Dra. Carolina Fernandes Corgozinho Souza (OAB/MG 132.181).		

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXECUTADO / RÉU	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Douglas Alves Montenegro (CPF 050.211.176-37), locatário; Rafaela Alves Montenegro (CPF 056.953.896-31), Enio Montenegro de Oliveira (CPF 176.079.306-04) e Maria Auxiliadora Corgosinho Montenegro de Oliveira (CPF 310.899.336-49), fiadores. Maria Auxiliadora é a proprietária do imóvel penhorado (Rua Maranhão, nº 1.605, Sidil/Jardim Capitão Silva, Divinópolis/MG).	p. 128/129; p. 143/146	Preclusa a oportunidade de embargos (despacho de 22/03/2023).
Advogado dos executados: Dr. Marivar de Oliveira Costa (OAB/MG 42.346).		

TERCEIROS INTERESSADOS	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Sérgio Rodrigues Pereira, exequente no processo 0243134-86.2011.8.13.0223 (4ª Vara Cível de Divinópolis) contra a proprietária, a quem se refere o PROTESTO da Av.3/36.938 (autos 0223.11.010201-7), representado por Dr. Marcius Alexandre Simões Dias (OAB/MG 60.534); seu pedido de reconsideração foi rejeitado em 02/09/2026 (resta-lhe o direito de preferência, art. 797, parágrafo único, do CPC). Exequentes com penhora posterior averbada: VRC Empreendimentos e Participações Ltda – EPP (Av.5; processo 0201126-31.2010.8.13.0223) e José Geraldo Martins (Av.8; processo 5001639-72.2022.8.13.0223). Consta também penhora do	p. 258/259; p. 989; p. 232/233	Intimado das decisões; terceiro cadastrado nos autos.

processo 0223.13.013927-0 (Fazenda Pública), sem registro.		

TERMO(S) DE PENHORA	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Termo de penhora lavrado em 30/08/2021 sobre o lote de terreno nº 09, quadra 05, Matrícula nº 36.938 do Registro de Imóveis de Divinópolis/MG, de propriedade da executada Maria Auxiliadora, no valor do crédito de R$ 17.320,14 (petição de 05/11/2020). Penhora averbada na matrícula em 14/08/2023 (Av.4).	p. 129; p. 233	Depositária: a própria executada Maria Auxiliadora.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) A SER(EM) LEILOADO(S)	FOLHA(S)
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: lote de terreno nº 09, quadra 05, área de 400,00 m² (10,00 m x 40,00 m), Rua Maranhão, bairro Jardim Nova América, Divinópolis/MG, confrontando à esquerda com o lote 223, à direita com os lotes 242 e 305 e aos fundos com o lote 064; inscrição CIM: lote 232, quadra 028, zona 06. O Auto de Avaliação descreve ainda edificações (casa e apartamento) no endereço Rua Maranhão, nº 1.605, Sidil, sem averbação na matrícula.	p. 232/233; p. 143/146

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DO(S) BEM(NS) A SER(EM)	EMISSOR
Executados alegam tratar-se do único imóvel da família, de moradia (bem de família): manifestações de 21/02/2024 e 16/12/2025; despacho de 13/04/2026 abriu prazo de 10 dias para manifestação do exequente e do terceiro interessado. A decisão de 02/09/2026 determinou a designação imediata de hasta pública, sem enfrentar expressamente a alegação. Executados já ofereceram pedras preciosas em pagamento (recusadas pelo exequente em 10/02/2022). Sem registro de leilões anteriores.	p. 981; p. 982; p. 989

LOCALIZAÇÃO DO BEM
Rua Maranhão, nº 1.605, Sidil/Jardim Capitão Silva, Divinópolis/MG, CEP 35500-066 (conforme mandado de avaliação).

DEPOSITÁRIO(S)	FOLHA(S)
A própria executada, Maria Auxiliadora Corgosinho Montenegro de Oliveira (CPF 310.899.336-49).	p. 128/129

ÔNUS E GRAVAMES
Matrícula nº 36.938 (consulta de 13/11/2026): Av.3 – PROTESTO do imóvel (processo 0223.11.010201-7,

requerente Sérgio Rodrigues Pereira, 29/11/2011); Av.4 – PENHORA deste processo (14/08/2023, R$ 17.320,14); Av.5 – PENHORA do processo 0201126-31.2010.8.13.0223 (3ª Vara Cível de Divinópolis; VRC Empreendimentos e Participações Ltda – EPP; R$ 18.389,37; 24/07/2024); Av.6 e Av.7 – retificações do nome da executada; Av.8 – PENHORA do processo 5001639-72.2022.8.13.0223 (José Geraldo Martins; R$ 44.870,82; 17/04/2025). A penhora destes autos é a mais antiga entre as averbadas (art. 797, parágrafo único, do CPC). Penhora do processo 0223.13.013927-0 sem registro. Documento simplificado (consulta ONR), que não vale como certidão.

DÉBITO(S) FISCAL(IS)
IPTU – imóvel cadastro nº 12666 (Rua Maranhão, 1605; quadra 028, lote 232), consulta ao portal Cidadão Web da Prefeitura de Divinópolis em 13/11/2026 (contribuinte Maria Auxiliadora): exercícios 2008 a 2025 = R$ 46.892,29 (em atraso; 2008–2014 e 2022–2025); exercício 2026 = R$ 2.144,56 (parcelado em 10x); total R$ 49.036,85. Excluídos os débitos de ISS (econômico 32878), que não incidem sobre o imóvel. Valores passíveis de atualização; recomenda-se certidão de débitos do imóvel antes do leilão.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS)	**FOLHA(S)**
Avaliado em R$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) em 20/10/2021 (avaliação por Oficial de Justiça, manuscrita). Avaliação atualizada: R$ 1.537.071,29 (um milhão, quinhentos e trinta e sete mil, setenta e um reais e vinte e nove centavos), calculada pelo índice INPC, critério mês cheio, período de outubro/2021 a novembro/2026, fator 1,280893. Não consta decisão expressa de homologação; executados intimados e sem impugnação ao valor.	p. 145

PLANILHA DE DÉBITO (ÚLTIMA APRESENTADA)	**FOLHA(S)**
R$ 31.889,49 (trinta e um mil, oitocentos e oitenta e nove reais e quarenta e nove centavos), apurado em março/2023 (débito corrigido e juros R$ 24.158,71 + multa R$ 2.415,87 + honorários R$ 5.314,91; o PDF da planilha está cortado na coluna do total) — desatualizado (mais de 3 anos), recomendando-se intimar o exequente para apresentar cálculo atualizado.	**p. 205**

DETERMINAÇÃO DE PRACEAMENTO DO(S) BEM(NS)	**FOLHA(S)**	**2ª PRAÇA**
Decisão de 29/01/2025 determinou a designação de hasta pública, com intimação pessoal do devedor e de seu cônjuge; reiterada em 02/09/2026. Não fixou percentual da 2ª praça: aplicada a regra do CPC (50% da avaliação). Leiloeiro José Valero Santos Junior (JUCEMG 1211) nomeado em 10/11/2026 pelo sistema Auxiliares da Justiça (AJ/TJMG).	p. 258/259; p. 989; p. 993	50%

CAUSA(S) E/OU RECURSO(S) PENDENTE(S)	**FOLHA(S)**
Pendente de decisão a alegação de bem de família (impenhorabilidade). Terceiro	p. 982; p.

Sérgio Rodrigues Pereira tem pedido de reconsideração rejeitado (02/09/2026). Há penhoras posteriores (Av.5 e Av.8) de outros credores. Penhora do processo 0223.13.013927-0 não registrada. Não constam recursos pendentes de julgamento.	989

PEÇAS E FOLHAS PERTINENTES PARA O LEILÃO	FOLHA(S)
Documento de análise do processo: Presente documento de análise técnica processual.	N/A
Auto ou termo de penhora: Termo de penhora de 30/08/2021 (lote 09, quadra 05, Matrícula 36.938).	p. 128/129
Laudo ou auto de avaliação: Auto de Avaliação de 20/10/2021 (R$ 1.200.000,00).	p. 143/146
Matrícula atualizada do imóvel: Matrícula nº 36.938 consultada em 13/11/2026 (Av.3 protesto; Av.4 penhora destes autos; Av.5 e Av.8 penhoras de outros processos; Av.6 e Av.7 retificações).	anexa
Decisão de nomeação do leiloeiro: Decisões de 29/01/2025 e 02/09/2026 e nomeação no AJ/TJMG de 10/11/2026 (José Valero Santos Junior, JUCEMG 1211).	p. 258/259; p. 989; p. 992
Planilha atualizada da dívida: R$ 31.889,49 em março/2023 — desatualizada.	p. 205
Demonstrativo de eventual saldo de financiamento: Não aplicável.	N/A
Recursos e decisões relevantes: decisões de 29/01/2025 e 02/09/2026; despacho de 13/04/2026 (bem de família).	p. 258/259; p. 989; p. 982
Eventuais outras peças importantes: manifestações do terceiro Sérgio Rodrigues Pereira e dos executados (bem de família).	p. 981; p. 252