

Decisão MGI/LEILÃO nº. 06/2026

Belo Horizonte, 16 de julho de 2026.

LEILÃO MGI Nº 06/2026

LEILÃO ELETRÔNICO MGI Nº 06/2026 (PROCESSO SEI Nº 1220.01.0001410/2026-72)

OBJETO: VENDA DE IMÓVEIS PERTENCENTES AO ESTADO DE MINAS GERAIS

RECORRENTE: WILSON DE SOUZA SANTOS

RECORRIDA: MGI – MINAS GERAIS PARTICIPAÇÕES S.A.

INTERESSADO: WILTON DA SILVA (ARREMATANTE)

EMENTA: RECURSO ADMINISTRATIVO – TERCEIRO INTERESSADO – EXERCÍCIO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA – COPROPRIETÁRIO – CONDOMÍNIO PRO INDIVISO – RECURSO CONHECIDO E PROVIDO

DECISÃO

I – RELATÓRIO

Trata-se de Recurso Administrativo interposto em 07/07/2026 por **WILSON DE SOUZA SANTOS**, coproprietário do imóvel matriculado sob o nº 31.719 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Divinópolis/MG, mediante o qual pleiteia o reconhecimento do exercício de seu direito de preferência relativamente ao Item 06 do Edital de Leilão MGI nº 06/2026.

Sustenta o requerente, em síntese, que o Estado de Minas Gerais não é proprietário de imóvel autônomo de 20,00 m², mas apenas de fração ideal integrante de imóvel registrado sob matrícula única, permanecendo configurado condomínio *pro indiviso* entre o Estado e o requerente.

Afirma que não foi previamente cientificado da intenção de alienação da fração ideal pertencente ao Estado, circunstância que teria inviabilizado o exercício do direito de preferência previsto no artigo 504 do Código Civil.

Após a análise inicial da peça recursal, verificou-se a ausência de Procuração Outorgada pelo recorrente; intimado a complementar a documentação, o recorrente atendeu à intimação desta Comissão em 08/07/2026.

Em 10/07/2026, em cumprimento ao disposto no item 8.2 do Edital de Leilão Eletrônico MGI nº 06/2026, o arrematante do referido item, Sr. W***** d* S*****, CPF nº 0**.7**.0**-01, foi intimado para apresentar Contrarrazões.

Em 16/07/2026, foi certificado pela Comissão que o prazo para apresentar Contrarrazões decorreu sem manifestação.

É o relatório.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Após análise da documentação constante dos autos, especialmente da matrícula nº 31.719 do 1º Registro de Imóveis de Divinópolis/MG, verifica-se que assiste razão ao requerente.

A matrícula demonstra que o imóvel objeto da alienação corresponde a um único lote urbano com área total de 480,00 m², registrado sob matrícula única, sendo atribuída ao Estado de Minas Gerais apenas a titularidade correspondente à área de 20,00 m², permanecendo os demais 460,00 m² pertencentes ao coproprietário.

Mais relevante, contudo, é que a própria evolução registral evidencia inexistir qualquer desmembramento ou individualização imobiliária da parcela pertencente ao Estado.

A averbação AV-2 retificou expressamente o registro anterior para consignar que a propriedade correspondente a 460,00 m² foi adquirida "em comum" com a então Caixa Econômica Estadual (MINASCAIXA), proprietária da parcela correspondente a 20,00 m², fazendo constar que ambas integram o mesmo imóvel registrado sob matrícula única.

Posteriormente, a averbação AV-3 registra a sucessão patrimonial da antiga MINASCAIXA pelo Estado de Minas Gerais, reiterando que a área correspondente a 20,00 m² integra imóvel de área total de 480,00 m².

Por sua vez, o Registro R-5, mediante o qual o requerente adquiriu a quota-parte anteriormente pertencente a Gilberto Fontes, registra expressamente tratar-se de aquisição da parte correspondente a 460,00 m² "em comum com o Estado de Minas Gerais".

A análise conjugada desses atos registrais conduz à inequívoca conclusão de que inexistente imóvel autônomo correspondente à área de 20,00 m², tal bem, pertencente ao Estado, consiste, na realidade, em fração ideal incidente sobre imóvel mantido em condomínio *pro indiviso*.

Embora o edital tenha descrito o Item 06 como "Terreno – Área Total do Terreno: 20,00 m²", a realidade registral demonstra que não existe imóvel autônomo com essas características, mas apenas fração ideal incidente sobre a matrícula nº 31.719. Observa-se, ainda, que tal circunstância foi ressalvada nas observações do Anexo I do Edital: "Trata-se de terreno com 480,00 m², dos quais o Estado de Minas Gerais incorporou do MINASCAIXA 20,00 m², com 5,00 m de frente para a Rua Piauí".

A alienação de fração ideal de imóvel submetido a condomínio distingue-se substancialmente da alienação de imóvel individualizado, uma vez que o adquirente sucede o alienante exclusivamente na posição jurídica de condômino.

Nessa hipótese, embora a alienação seja promovida pela Administração Pública, observa-se que o Estado atua na qualidade de titular de bem dominical, desafetado, ou seja, de um bem sem finalidade pública específica, em condomínio com um particular. Inexistindo norma legal que afaste de maneira expressa a incidência do regime jurídico material da copropriedade previsto no Código Civil, a incidência das normas disciplinadoras do condomínio *in casu* mostra-se juridicamente relevante, sobretudo, quanto ao exercício do direito de preferência pelo condômino.

O artigo 504 do Código Civil assegura ao condômino o exercício do direito de preferência na hipótese de alienação da fração ideal a terceiro estranho ao condomínio:

“Art. 504. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quizer, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência. ”

Tal disposição, aplicável na hipótese de alienação por leilão, assegura que o coproprietário tenha preferência para adquirir o imóvel, evitando que um terceiro passe a integrar a copropriedade, o que, muitas vezes, gera desconfortos e potenciais conflitos.

Nesse sentido, colaciono decisões do Egrégio TJMG:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ADJUDICAÇÃO - ALIENAÇÃO JUDICIAL - **DESIGNAÇÃO DE LEILÃO** -

COPROPRIETÁRIO - DIREITO DE PREFERÊNCIA - RECURSO PROVIDO. A parte agravante, enquanto **coproprietária do imóvel, possui o direito de preferência na adjudicação, sendo imprescindível que lhe fosse dada a oportunidade de exercer tal prerrogativa antes da realização do leilão.** (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.24.500227-4/001, Relator(a): Des. (a) José Américo Martins da Costa , 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/02/2025, publicação da súmula em 05/02/2025) (grifos nossos)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - DIREITO PROCESSUAL CIVIL - EMBARGOS DE TERCEIRO - CERCEAMENTO DE DEFESA - NÃO CONFIGURADA - FUNDAMENTAÇÃO DAS DECISÕES JUDICIAIS - CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - **HASTA PÚBLICA - BEM IMÓVEL INDIVISÍVEL EM COPROPRIEDADE** - AUSÊNCIA DE INTIMAÇÃO REGULAR DO COPROPRIETÁRIO - NULIDADE DO LEILÃO - FRAUDE À EXECUÇÃO NÃO CONFIGURADA. 1. O julgamento antecipado do mérito não configura cerceamento de defesa quando a controvérsia é eminentemente documental e os elementos constantes dos autos são suficientes para formar a convicção judicial. 2. A sentença não padece de nulidade por ausência de fundamentação quando enfrenta as questões essenciais ao deslinde da controvérsia, ainda que de forma sucinta. **3. A alienação judicial de bem imóvel indivisível em copropriedade exige a prévia intimação regular do coproprietário, com antecedência mínima de cinco dias, para resguardar o exercício do direito de preferência.** **4. A ausência de prova de ciência inequívoca do coproprietário acerca da hasta pública macula o procedimento expropriatório e justifica a suspensão do leilão até a regularização da intimação.** 5. A fraude à execução não se presume quando a copropriedade foi registrada antes do cumprimento de sentença e inexistia averbação de penhora, hipoteca judiciária ou notícia de ação capaz de reduzir o alienante à insolvência. 6. O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova cabal de má-fé do terceiro adquirente. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.26.172436-3/001, Relator(a): Des.(a) José Américo Martins da Costa , 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 20/05/2026, publicação da súmula em 25/05/2026) (grifos nossos)

A inexistência de prévia comunicação ao coproprietário para o exercício de direito de preferência, impossibilitou o exercício dessa prerrogativa, contudo verifica-se que o recorrente tomou ciência inequívoca da ocorrência do Leilão, tendo em vista que se cadastrou e habilitou-se no sistema de leilões da MGI, tendo, inclusive, ofertado lances para a arrematação do referido item, contudo, não se consagrou vencedor.

A legislação civil não fixa um prazo específico para o exercício do direito de preferência, o reconhecimento administrativo desta prerrogativa prestigia os princípios da eficiência e da economicidade, evitando potencial controvérsia judicial acerca da validade da alienação e confere maior segurança jurídica ao procedimento.

Dessa forma, a suspensão da conclusão da alienação relativamente ao item 06, oportunizando-se ao coproprietário o exercício do direito de preferência nas mesmas condições de preço ofertadas pelo arrematante originalmente classificado e nos prazos estabelecidos no Edital do Leilão MGI nº 06/2026, é medida que se impõe.

III – DISPOSITIVO

Diante do exposto, **CONHEÇO** do recurso administrativo, por ser tempestivo e regularmente apresentado, e, no mérito, **DOU-LHE PROVIMENTO**, para:

I – Reconhecer que o objeto da alienação correspondente ao Item 06 do Edital de Leilão MGI nº 06/2026 consiste em fração ideal integrante de imóvel registrado sob matrícula única nº 31.719 do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Divinópolis/MG, caracterizando condomínio *pro indiviso*;

II – Reconhecer o direito de preferência do coproprietário Wilson de Souza Santos para aquisição da fração ideal pertencente ao Estado de Minas Gerais, nos termos das condições estabelecidas para a alienação em Leilão;

III – Determinar a suspensão da conclusão do procedimento de alienação relativamente ao Item 06, vedada a homologação definitiva do resultado, a adjudicação, a lavratura da escritura pública ou qualquer ato destinado à transferência da propriedade até a efetiva oportunização do exercício do direito de preferência

pelo coproprietário;

IV – Determinar que o recorrente seja formalmente intimado para manifestar interesse definitivo na aquisição da fração ideal e promover o cumprimento das mesmas condições de preço ofertadas pelo arrematante originalmente classificado, no prazo estabelecido em edital;

V – Caso o direito de preferência seja regularmente exercido pelo requerente, dar ciência ao arrematante originalmente classificado, restituindo-lhe integralmente quaisquer valores que já tenham sido pagos à MGI em virtude desta arrematação;

VI – Caso o direito de preferência não seja exercido no prazo assinalado ou não sejam cumpridas as condições estabelecidas, autorizar o regular prosseguimento da alienação em favor do arrematante originalmente classificado, preservando-se a validade dos atos já praticados.

Belo Horizonte, 16 de julho de 2026.

COMISSÃO DE LEILÃO PORTARIA MGI nº 009/2026

Nestes termos, a Comissão submete à consideração superior para Decisão.

De acordo:

Helton Júnio da Silva
Diretor de Negócios

Danielle Cristine de Faria
Diretora Administrativo Financeira e de Relações com
Investidores



Documento assinado eletronicamente por **Sergio Augusto Furtado de Mello**, Assistente II, em 16/07/2026, às 16:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Gislaine Souza Araújo**, Assistente I, em 16/07/2026, às 16:30, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Eclésio Giovanni de Fátima Silva**, Assistente II, em 16/07/2026, às 16:45, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Micilene Assis Miranda**, Gerente, em 16/07/2026, às 16:58, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Marcos Roberto Sampaio Moura, Assistente I**, em 16/07/2026, às 17:23, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Livia Maria Ramalho Mourão, Assistente I**, em 17/07/2026, às 15:46, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Monica Salomao Penedo, Gerente**, em 17/07/2026, às 16:18, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Danielle Cristine de Faria, Diretor (a)**, em 17/07/2026, às 16:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Helton Junio da Silva, Diretor**, em 23/07/2026, às 11:25, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 47.222, de 26 de julho de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.mg.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **144707059** e o código CRC **03611E44**.
