

EDITAL DE LEILÃO. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – 3^a VARA CÍVEL DA COMARCA DE CONTAGEM/MG. NÚMERO DO PROCESSO CNJ: 5048278-90.2025.8.13.0079. **EXEQUENTE:** HERMINIA MUNIZ ARAUJO E OUTRO. **EXECUTADO:** CONSTRUTORA COWAN S/A. O leilão ocorrerá na modalidade **exclusivamente eletrônica**, podendo ser transmitido ao vivo, e será realizado no site do leiloeiro: www.marcoantonioleiloeiro.com.br, onde foi publicado o presente Edital (art. 887 §2º do CPC); Demais informações estão disponíveis no referido site ou pelos telefones (31) 3024-4451 e (31) 98977-8881.

DATA DO LEILÃO: **1º LEILÃO:** início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia 15/12/2025 a partir das 10:00 horas. Se não for arrematado no período do 1º leilão, imediatamente inicia-se o período do 2º leilão. **2º LEILÃO:** no dia 17/12/2025 a partir das 10:00 horas inicia o fechamento do 2º leilão.

LANCE MÍNIMO: No 1º leilão, serão aceitos lances a partir do valor de avaliação do bem. Havendo 2º leilão, o bem poderá ser vendido pela melhor oferta, desde que não inferior ao determinado pelo juiz, qual seja, **50% do valor de avaliação**.

DESCRIÇÃO DOS BENS: **01)** Lote nº 16, da quadra nº 06, da Vila Cowan – Segunda Seção, Contagem/MG, com área total de 360,00 m², frente para a Rua Cowan medindo 12,00 m; lado direito com o lote nº 15 medindo 30,00 m; lado esquerdo com o lote nº 17 medindo 30,00 m e fundos com o lote nº 15 medindo 12,00 m; demais limites e confrontações de acordo com a planta respectiva. Índice cadastral 99920162000. Avaliado em R\$ 305.000,00.

02) Lote nº 17, da quadra nº 06, da Vila Cowan – Segunda Seção, Contagem/MG, com área total de 435,24 m², sendo 34,63 m² de área não edificável e 400,61 m² de área útil, com frente para a Rua Cowan e Avenida Nossa Senhora de Fátima medindo 14,53 m; lado direito com o lote nº 16 medindo 30,00 m; lado esquerdo com o lote nº 18 medindo 33,34 m e fundos com o lote nº 39 medindo 14,00 m; demais limites e confrontações de acordo com a planta respectiva. Índice cadastral 99920172000. Avaliado em R\$ 330.000,00.

03) Lote nº 18, da quadra nº 06, da Vila Cowan – Segunda Seção, Contagem/MG, com área total de 540,76 m², sendo 21,77 m² de área não edificável e 518,99 m² de área útil, frente para a Avenida Nossa Senhora de Fátima medindo 12,09 m; lado direito com o lote nº 17 medindo 33,34 m; lado esquerdo com o lote nº 19 medindo 20,19 m e fundos com os lotes nos 40 e 41 medindo 38,58 m; demais limites e confrontações de acordo com a planta respectiva. Índice cadastral 99920182000. Avaliado em R\$ 405.000,00.

04) Lote nº 39, da quadra nº 06, da Vila Cowan – Segunda Seção, Contagem/MG, com área total de 762,92 m², sendo 390,52 m² de área não edificável e 372,40 m² de área útil, frente para a Rua Wanair e Avenida Tancredo Neves medindo 38,95 m; lado direito com o lote nº 40 medindo 28,13 m; lado esquerdo com área de escoamento de água pluvial medindo 30,00 m e fundos com os lotes nos 17 e 18 medindo 12,98 m; demais limites e confrontações de acordo com a planta respectiva. Índice cadastral 99920392000. Avaliado em R\$ 305.000,00.

05) Lote nº 40, da quadra nº 06, da Vila Cowan – Segunda Seção, Contagem/MG, com área total de 957,00 m², sendo 505,85 m² de área não edificável e 451,15 m² de área útil, frente para a Avenida Tancredo Neves medindo 34,01 m; lado direito com o lote nº 41 medindo 28,16 m; lado esquerdo o lote nº 39 medindo 28,13 m e fundos com os lotes nº 18 medindo 34,01 m; demais limites e confrontações de acordo com a planta respectiva. Índice cadastral 99920402000. Avaliado em R\$ 345.000,00.

06) Lote nº 41, da quadra nº 06, da Vila Cowan – Segunda Seção, Contagem/MG, com área total de 997,31 m², sendo 454,20 m² de área não edificável e 543,21 m² de área útil, frente para a Avenida Tancredo Neves medindo 35,40 m; lado direito com o lote nº 42 medindo 28,16 m; lado esquerdo o lote nº 40 medindo 28,16 m e fundos com os lotes nos 18 e 19 medindo 35,40 m; demais limites e confrontações de acordo com a planta respectiva. Índice cadastral 99920412000. Avaliado em R\$ 350.000,00.

07) Lote nº 42, da quadra nº 06, da Vila Cowan – Segunda Seção, Contagem/MG, com área total de 793,81 m², sendo 318,38 m² de área não edificável e 475,43 m² de área útil, frente para a Avenida Tancredo Neves medindo 35,40 m; lado direito com o lote nº 43 medindo 16,23m; lado 37,36 m; demais limites e confrontações de acordo com a planta respectiva. Índice cadastral 99920422000. Avaliado em R\$ 350.000,00.

08) Lote nº 43, da quadra nº 06, da Vila Cowan – Segunda Seção, Contagem/MG, com área total de 463,91 m², sendo 45,64 m² de área não edificável e 418,27 m² de área útil, frente para a Avenida Tancredo Neves medindo 40,22 m; lado direito com o lote nº 27 medindo 16,10 m; lado esquerdo o lote nº 42 medindo 16,23 m e fundos com os lotes nos 26 e 27 medindo 29,91 m; demais limites e confrontações de acordo com a planta respectiva. Índice cadastral 99920432000. Avaliado em R\$ 340.000,00.

OBSERVAÇÃO: Os lotes se situam na Zona de Usos Diversificados (ZUD-4).

ÔNUS: Indisponibilidade dos autos de origem (AV-117).

MATRÍCULA: 95.589 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 15/10/2025. OBSERVAÇÃO:** O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após essa data.

FORMA DE PAGAMENTO: O leilão será aberto para pagamento à vista e parcelado. Caso no decorrer do leilão seja recebida oferta para pagamento à vista, esta prevalecerá (art. 895, § 7º, do CPC) e o sistema automaticamente não receberá mais oferta parcelada.

a) Na hipótese de oferta parcelada a entrada deverá ser obrigatoriamente de no mínimo 25%, e o restante em até no máximo 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data de arrematação e corrigidas pelo INPC.

b) O lance à vista não poderá ser convertido em proposta de parcelamento. Caso o arrematante o faça por sua conta e risco no ato do pagamento, perderá em favor do Leiloeiro o valor pago a título de comissão se a arrematação não for homologada ou posteriormente anulada/invalidada;

c) Na arrematação à vista, o valor integral deverá ser pago **impreterivelmente nas 24 (vinte e quatro) horas subsequentes ao leilão**, mediante guia judicial que será encaminhada ao arrematante, por meio do e-mail indicado no ato do cadastro e o comprovante deverá ser encaminhado ao Leiloeiro no e-mail juridico@marcoantonioleiloeiro.com.br, **na mesma data, até às 18h00min, sob pena das responsabilizações cíveis e criminais cabíveis**;

d) Na arrematação parcelada, o valor da entrada deverá ser pago **impreterivelmente nas 24 (vinte e quatro) horas subsequentes ao leilão**, mediante guia judicial que será encaminhada ao arrematante, por meio do e-mail indicado no ato do cadastro e o comprovante deverá ser encaminhado ao Leiloeiro no e-mail juridico@marcoantonioleiloeiro.com.br, **na mesma data, até às 18h00min, sob pena das responsabilizações cíveis e criminais cabíveis**;

e) Na hipótese arrematação parcelada, caberá ao arrematante a atualização do valor e emissão das guias de depósito judicial referente às parcelas, assim como a comprovação mensal da quitação nos autos;

f) No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, §4º do CPC). O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, podendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, §5º do CPC).

g) A venda na modalidade parcelada será garantida por hipoteca judicial gravada sobre o próprio imóvel até a quitação;

h) Ficará a cargo do arrematante, quando intimado pelo(a) Magistrado(a) a fazê-lo, o pagamento das custas para expedição da Carta de Arrematação e Mandado de Imissão na Posse.

i) A oferta de lances no portal via rede mundial de computadores implica na concessão de autorização expressa do ofertante vencedor ao Leiloeiro para que assina o Auto de Arrematação em seu nome nos termos do art. 25 da Portaria Conjunta Nº 772/PR/2018 TJMG.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: Pelos serviços prestados, caberá ao Leiloeiro o recebimento de comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação, **a ser paga pelo arrematante**.

a) A comissão do Leiloeiro deverá ser depositada na sua integralidade, independentemente da modalidade de arrematação (à vista ou parcelada) em conta bancária que será informada ao arrematante por meio do e-mail indicado no cadastro, **impreterivelmente até o dia subsequente à realização do leilão**, e o comprovante deverá ser enviado ao Leiloeiro no e-mail juridico@marcoantonioleiloeiro.com.br, na mesma data, até às 18h00min;

b) Ainda, no caso de inadimplemento ou desistência da arrematação, por qualquer motivo, exceto os previstos em lei, o arrematante não terá direito à devolução da comissão do Leiloeiro. Na hipótese de

não pagamento da comissão, mesmo que aproveitado o lance subsequente, o Leiloeiro poderá promover a execução do valor devido nos próprios autos, ou ainda, levar o título (auto de arrematação) a protesto perante o Cartório competente.

CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO: Por ordem do M.M juízo, o presente leilão será regido pelo Decreto Lei 21.981/32; Resolução 236/2016 CNJ; CPC; Portaria Conjunta Nº 772/PR/2018 TJMG; CTN; e Código Penal nas seguintes condições:

1^a) O leilão será realizado pelo Leiloeiro Marco Antônio Barbosa de Oliveira Júnior, matrícula JUCEMG 565, nas datas e horário acima, podendo ser prorrogado por 00h30min. O Leiloeiro fica autorizado a alternar a sequência de lotes caso julgue necessário.

2^a) O Tribunal do Estado de Minas Gerais reserva-se o direito de incluir ou excluir bens do leilão.

3^a) Para participar do Leilão Eletrônico o interessado deverá acessar a plataforma do Leiloeiro (www.marcoantonioleiloeiro.com.br), no canto superior direito e clicar no botão “Cadastro”, e seguir os próximos passos.

4^a) Para os cadastros de Pessoas Físicas será necessário, além da informação dos dados pessoais, anexar ao sistema os seguintes documentos: RG (com data de emissão inferior a dez anos), CNH/CPF e comprovante de endereço atualizado (até 03 meses).

5^a) Para os cadastros de Pessoas Jurídicas será necessário, além da informação dos dados empresariais, anexar ao sistema os seguintes documentos: contrato social, cartão do CNPJ expedido pela Receita Federal atualizado, comprovante de endereço da empresa (até 03 meses), RG (com data de emissão inferior a dez anos) e CPF do representante legal.

6^a) Poderá o Leiloeiro requerer a apresentação de documentos complementares para a elucidação de questões a depender do caso concreto, caso julgue necessário.

7^a) A arrematação em nome de terceiros somente será permitida mediante apresentação de procuração específica para o ato, conjuntamente com os documentos discriminados nos itens 4º e 5º se pessoa física ou jurídica, respectivamente.

8^a) Uma vez aprovado o cadastro na plataforma do Leiloeiro, o usuário é responsável pela sua administração e por todas as ofertas registradas em seu *login*, estando ciente de que os lances ofertados não poderão ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, haja vista serem irrevogáveis e irretratáveis.

9^a) A oferta de lances implica no aceite do ofertante ao presente edital, não podendo alegar seu desconhecimento posteriormente.

10^a) O Leiloeiro não se responsabilizará por quaisquer ocorrências oriundas de falhas e/ou impossibilidades técnicas do dispositivo ou conexão de internet do interessado, sendo de sua inteira atribuição a checagem do funcionamento anteriormente ao leilão, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

11^a) Compete ao interessado na arrematação a verificação do estado de conservação dos bens anteriormente à oferta de lances, não podendo alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização.

12^a) As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e refletem a descrição fornecida a este Leiloeiro. Caso as benfeitorias informadas no auto de avaliação não estejam averbadas na matrícula do imóvel, caberá ao arrematante sua regularização.

13^a) Caberá, ao interessado, verificar a existência de débitos tributários, bem como aqueles relativos às taxas/despesas condominiais e/ou quaisquer outros eventuais débitos que recaiam sobre o bem objeto da hasta pública.

14^a) No que se refere aos DÉBITOS TRIBUTÁRIOS, acaso o Exmo(a). Magistrado(a) não disponha de modo diverso, caberá, ao arrematante, requerer a aplicação da norma prevista no art. 130, §único do Código Tributário Nacional, exceto em caso de adjudicação.

15^a) Quanto aos débitos de NATUREZA CONDOMINIAL e demais DÉBITOS NÃO TRIBUTÁRIOS, caberá, ao arrematante, arcar com a sua integralidade, incluindo valores vencidos em data anterior e posterior à da arrematação, facultado, ao interessado, requerer, em juízo, a aplicação do art. 908, §1º do CPC.

16^a) Deverá o fiel depositário e/ou o(a) Executado(a) do bem, permitir a visitação com horário pré-agendado, mediante pedido do interessado nos autos.

17^a) Encerrado o pregão do leilão, os bens que não receberem lances ficarão disponíveis para recebimento de ofertas até as 17h00min, podendo ser prorrogado enquanto houver disputa.

18^a) No caso de inadimplemento da arrematação, seja na modalidade à vista ou parcelada, o Leiloeiro fica autorizado a aproveitar o lance do licitante que mantiver a proposta.

19^a) Nos casos de remição da execução, acordo, cancelamento e suspensão, ocorridos após a publicação deste edital e antes da realização do leilão, será devido ao Leiloeiro, a título de resarcimento de custos e despesas operacionais, o valor correspondente a R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), nos termos do art. 7º, caput e § 7º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. O pagamento deverá ser realizado no prazo de 01 (um) dia útil, por meio de PIX, TED, DOC ou depósito bancário indicado pelo Leiloeiro.

20^a) Nos casos de parcelamento, acordo e/ou remição da dívida, formulados após o início do leilão, e antes do encerramento do pregão, o Leiloeiro será remunerado com o montante correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem, a ser pago pelo Executado na data do parcelamento, acordo ou remição, nos termos do art. 7º, caput e § 7º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

21^a) Nos casos de parcelamento, acordo e/ou remição da dívida, formulados após o recebimento de lance (alienação), o Leiloeiro será remunerado com o montante correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo Executado na data do parcelamento, acordo ou remição, nos termos do art. 7º, § 3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

22^a) Nos casos de adjudicação requerida a partir da publicação deste edital, a remuneração do Leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor de avaliação do bem, deverá ser paga pelo adjudicante no ato, mediante depósito imediato e prévio à assinatura da respectiva carta de adjudicação, nos termos do art. 7º, caput, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

23^a) A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

24^a) Nos termos do art. 810, §3º do Provimento Conjunto TJMG/CGJ nº 93/2020: “*Os demais gravames judiciais e as averbações premonitórias constantes da matrícula do imóvel não impedem o registro da carta de arrematação ou adjudicação, mesmo quando originários de processos distintos do que deu origem à arrematação ou adjudicação, devendo o interessado formular pedido de cancelamento diretamente à autoridade que determinou o gravame ou à que expediu a Carta de Arrematação ou Adjudicação*”.

25^a) O Leiloeiro não é responsável por qualquer eventual morosidade na expedição da Carta/Auto de Arrematação e determinação de retirada de eventuais ônus, visto que é de competência exclusiva do Poder Judiciário tais atribuições, cabendo ao arrematante diligenciar para que sejam efetivadas.

26^a) Por ordem do juízo e por força de lei, caso o devedor não seja encontrado pelo Sr. Oficial de Justiça, fica pelo presente edital intimado do leilão e dos ônus que lhe serão impostos, referidos nas cláusulas 19^a a 22^a.

27^a) Ficam intimados do leilão (1^a e 2^a data, se houver), as partes e seus cônjuges se casados forem, os coproprietários, credores hipotecários ou fiduciários e credores com penhoras averbadas, inclusive os que estiverem em local incerto e não sabido.

28^a) A Nota de Arrematação será expedida pelo Leiloeiro após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

29^a) Em nenhuma hipótese, salvo nos casos de nulidade previstas em lei, serão aceitas desistências dos arrematantes ou alegações de desconhecimento das cláusulas e condições deste Edital para eximir-se das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do artigo 358 do Código Penal Brasileiro, onde está previsto que: “*Todo aquele que impedir, afastar ou tentar afastar concorrentes ou licitantes por meios ilícitos, violência ou oferecimento de vantagens, e, ainda, perturbar, fraudar ou tentar fraudar, a venda em hasta pública ou arrematação judicial, estará incursa nas penas que variam de dois meses a dois anos de detenção e/ou multa*”. Por ordem deste Juízo, foi expedido o presente Edital em **11/11/2025**.