

EDITAL DE LEILÃO. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CONTAGEM/MG. NÚMERO DO PROCESSO CNJ: 5007013-21.2019.8.13.0079. **EXEQUENTE:** MAURICIO ANTONIO DA SILVA. **EXECUTADO:** ANDRADE INCORPORACAO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA. 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 14/10/2026 a partir das 10:00 horas. Se não for arrematado no período do 1ª leilão, imediatamente inicia-se o período do 2ª leilão. **2º LEILÃO:** no dia 21/10/2026 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, **60% do valor de avaliação atualizado.**

DESCRIÇÃO DO BEM: Imóvel constituído pelos lotes 13 e 14, da quadra D-41, constituído de prédio comercial de dois pavimentos, situado na Avenida João César de Oliveira, 119 a 131, Eldorado, Contagem/MG, com acesso ao segundo andar feito pela Rua João Gomes Cardoso, Eldorado, Contagem/MG. Conforme matrícula o lote 13 possui área de 360,00m² com frente medindo 11,50m, lado direito medindo 30,00m para o lote 14, lado esquerdo medindo 30,00m para o lote 12 e fundo medindo 12,50m para parte do lote 01 e parte do lote 02 (Cadastro imobiliário Z02 – Q032 – L:0154 – SL: 023); e o lote 14 possui área de 360,00m² com frente medindo 11,50m, lado direito medindo 30,00m para o lote 15, lado esquerdo medindo 30,00m para o lote 13 e fundo medindo 12,50m para parte do lote 01. Benfeitoria edificada nos lotes com área de aproximadamente 739,00m². 1º Pavimento (acesso pela Avenida João César de Oliveira): uma loja com duas portas de aço voltadas para a Avenida João César de Oliveira e outra direcionada para a Rua João Gomes Cardoso. Trata-se de loja grande. Em seu interior há quatro grandes vigas de alvenaria. Contém dois banheiros, cada qual com vaso sanitário com caixa de descarga e uma pia. Nessa loja há também um cômodo interno. Dentro dessa loja há um segundo piso cujo acesso é feito por escada metálica. Neste segundo piso há dois cômodos, sendo que em um desses há uma pia. Na loja há um conjunto de ventiladores de teto e um conjunto de lâmpadas. Tudo está em precário / péssimo estado de conservação e funcionamento; uma loja com piso em cerâmica, com parede e teto pintados. Nela há um pequeno banheiro com pia, vaso sanitário e caixa de descarga. Nessa loja há um mezanino onde está instalada uma caixa velha de água. O acesso ao mezanino é feito por uma escada de metal. Na loja existe grande extensão de encanamento de água exposto, além de uma pia. Há também fiação elétrica exposta. Essa loja se encontra em mediano estado; uma loja cujo acesso é feito por três portas de aço (duas grandes e uma pequena). Nela há dois banheiros, cada qual com pia e vaso. Nessa loja há um segundo piso interno, cujo acesso é feito por uma escada de madeira sobreposta a uma escada de aço. Ela dá acesso a um trecho do segundo piso no qual há uma pia de tamanho grande. Além disso, há outra escada de aço que conduz a dois cômodos situados em outro trecho do segundo piso da loja. Tudo está em precário estado; uma loja cujo acesso é feito por uma porta de aço. Possui mezanino situado ao fundo, cujo acesso é feito por porta de

madeira. Nele há um banheiro. Esta loja se encontra em bom estado de conservação. 2º Pavimento (acesso pela Rua João Gomes Cardoso): um corredor no qual há uma escada de alvenaria com acesso bloqueado para a área do telhado do imóvel. Há também uma escada com acesso bloqueado para a Rua João Gomes Cardoso. O piso desse lugar não contém acabamento. As paredes desse local estão muito danificadas. Os vidros estão quebrados. Este corredor se interconecta com treze cômodos, sendo que um desses é um banheiro pequeno cujo formato é triangular, desprovido de qualquer acessório. Esse corredor e seus respectivos cômodos apresentam em várias partes fiação exposta, trincas, partes descascadas e sujas em suas paredes. Tudo está em precário estado; uma sacada situada diante da Avenida João César de Oliveira e da Rua João Gomes Cardoso, circundada por uma grade enferrujada. Ela apresenta piso danificado. Contém teto parcialmente descascado. No trecho localizado na rua há uma serpentina enferrujada; um cômodo em precário estado, com vaso sanitário. Contém outro cômodo conjugado. Esse apresenta paredes danificadas, teto descascado e piso em cerâmica. Esse está conjugado com outro cômodo, que apresenta paredes pichadas e teto descascado. Tudo se encontra em precário estado; um cômodo com paredes danificadas, teto muito danificado (estourado), piso em cerâmica. Ele dá acesso a um corredor cujo piso é feito de mesmo material. Esse corredor apresenta paredes e teto danificados e se estende a outros a seguir, muitas vezes, de maneira errática. Este corredor dá acesso a um pequeno banheiro com vaso sanitário. Este banheiro tem piso em cerâmica pequena e contém um vaso entupido, parede e teto danificados. Dá acesso ainda a outro banheiro, desprovido de quaisquer acessórios (foram suprimidos), em precário estado, pequeno, que contém cerâmica no piso e nas paredes. Neste corredor há local com várias caixas de luz (vazias, destruídas, suprimidas). O teto desse corredor está estourado e seu piso é desprovido de acabamento. Esta parte do corredor dá acesso a uma escada que conduz a laje, ao telhado do imóvel, à sacada e ao acesso do imóvel pela Rua João Gomes Cardoso. O mesmo corredor conduz a um cômodo grande com banheiro, desprovido de qualquer item, tudo em precário estado. Este cômodo contém piso em cerâmica grande. Possui teto em precário estado, parede estourada. Esse corredor se ramifica para outro cômodo pequeno com piso em cerâmica. Esse apresenta pintura danificada e teto estourado. Esse cômodo está conjugado com outros dois, de tamanho médio e grande respectivamente. Tudo está em péssimo estado; Laje do imóvel. Nesse lugar há uma estrutura metálica de telhado no qual há poucas telhas. Está muito sujo e em estado precário. Parte externa: Apresenta desgastes causados pela ação do tempo, danos em vidros, na pintura e toldos. O acesso ao imóvel a partir da Rua João Gomes Cardoso é feito por um portão gradeado. desprovido de campainha e de interfone em funcionamento. Ao lado desse lugar há uma pequena despensa fechada por porta de aço danificada. Esse pequeno cômodo também está em péssimo / precário estado de conservação. Trata-se de imóvel de natureza comercial, de grande extensão, localizado no principal logradouro do bairro e na área comercial desse. Está situado nas proximidades de importantes vias de acesso à cidade e a vários de seus bairros, tais como, Riacho, Inconfidentes, Amazonas, Industrial, Cidade Industrial, JK, Glória etc. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA ATÉ 19/08/2026 (IPCA ÍNDICE 1,0148689): R\$ 2.537.172,25** (dois milhões, quinhentos e trinta e sete mil, cento e setenta e dois reais e vinte e cinco centavos).

ÔNUS: Penhora destes autos (R-14).

MATRÍCULA: 173.624 no Cartório do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG.
ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 19/08/2026. 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.

a) 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;

b) 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@marcoantoniroleiloeiro.com.br, **na mesma data, até às 18h00min, sob pena das responsabilizações cíveis e criminais cabíveis**;

c) 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.

d) 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@marcoantoniroleiloeiro.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.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO: Os interessados em adquirir o bem na modalidade parcelada (art. 895, § 1º e 2º do CPC) deverão encaminhar proposta por escrito, via e-mail, para o endereço eletrônico juridico@marcoantoniroleiloeiro.com.br, contendo: *i)* o valor da entrada de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) a ser paga nas 24 (vinte e quatro) horas após a comunicação da homologação da proposta; *ii)* o remanescente em até 30 (trinta) parcelas, com prestações mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação, devidamente corrigidas pelo IPCA; *iii)* ciência do valor devido ao Leiloeiro a título de comissão (5% sob o valor da arrematação);

a) Não havendo ofertas de lance à vista no leilão a proposta de parcelamento será apresentada ao Juízo para conhecimento e análise, e se eventualmente for acolhida, para homologação;

b) Havendo o recebimento de mais de uma proposta, inexistindo lances à vista no leilão o Leiloeiro entrará em contato com o licitante para que insira sua proposta na plataforma, e será aberta a disputa nesta modalidade (pagamento parcelado) a todos os licitantes que previamente manifestaram interesse nos termos do presente edital. A melhor proposta será apresentada ao Juízo para conhecimento e análise;

c) 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;

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

h) 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).

DIREITO DE PREFERÊNCIA: O direito de preferência previsto no art. 843, §1º do CPC deverá ser exercido exclusivamente durante a realização do leilão, antes do encerramento do leilão, mediante manifestação expressa do interessado por meio da plataforma eletrônica, observadas as condições do maior lance ofertado. Não havendo manifestação no curso da hasta pública, considerar-se-á precluso o direito de preferência, prosseguindo-se regularmente com a alienação judicial.

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:

1ª) 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 julguem necessário.

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

3ª) 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.

4ª) 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).

5ª) 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.

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

7ª) 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.

8ª) 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.

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

10ª) 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.

11ª) 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.

12ª) 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.

13ª) 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.

14ª) Conforme decisão proferida pelo MMº Juiz de Direito (id 10712151030): “Os débitos pendentes sobre o imóvel arrematado, cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, de modo que o adquirente recebe o bem livre de ônus fiscais anteriores, conforme disciplina a legislação tributária nacional” e ainda “Não constando do edital de leilão a advertência expressa sobre a existência de débitos condominiais acumulados, tais obrigações não poderão ser transferidas ao arrematante, devendo o credor buscar a satisfação de seu crédito contra o antigo proprietário ou requerer a reserva de valores sobre o produto da arrematação, respeitadas as preferências legais”.

15ª) 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.

16ª) 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.

17ª) 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.

18ª) 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 ressarcimento 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.

19ª) 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.

20ª) 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.

21ª) 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.

22ª) A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

23ª) 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**”.*

24ª) 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.

25ª) Por determinação judicial e nos termos da lei, fica, por meio do presente edital, devidamente intimada do leilão e dos ônus a que estará sujeita, conforme disposto nas cláusulas 18ª a 20ª, a devedora ANDRADE INCORPORACAO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.

26ª) Ficam intimados do leilão (1ª e 2ª data, se houver), o Exequente MAURICIO ANTONIO DA SILVA, os cônjuges das partes, se casados forem, os coproprietários, credores hipotecários ou fiduciários e credores com penhoras averbadas, inclusive os que estiverem em local incerto e não sabido.

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

29ª) 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 eximirem-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 incurso 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 **19/08/2026**.