13/11/2026

Número: **5005232-78.2026.8.13.0188**

Classe: **[CÍVEL] CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**
Órgão julgador: **2ª Vara Cível da Comarca de Nova Lima**
Última distribuição : **03/08/2026**
Valor da causa: **R$ 1.000,00**
Processo referência: **0001313-87.2012.8.11.0003**
Assuntos: **Diligências**
Segredo de justiça? **NÃO**
Justiça gratuita? **NÃO**
Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
ELIAS FARAH & CIA LTDA - EPP (DEPRECANTE)	
	ALBERTO PERGO CHILANTE (ADVOGADO)
CONSTRUTORA SERCEL LTDA (DEPRECADO(A))	
	VINICIUS MATTOS FELICIO (ADVOGADO) JOSE MARQUES DE SOUZA JUNIOR (ADVOGADO)

Outros participantes	
MARCO ANTONIO BARBOSA OLIVEIRA JUNIOR (LEILOEIRO(A))	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10770925830	13/11/2026 18:59	Edital - Imovel - Parcelamento - 17.02 e 24.02.2027	Edital

EDITAL DE LEILÃO. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – **2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NOVA LIMA/MG. NÚMERO DO PROCESSO CNJ:** 5005232-78.2026.8.13.0188**. EXEQUENTE:** ELIAS FARAH & CIA LTDA - EPP**. EXECUTADO:** CONSTRUTORA SERCEL 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 17/02/2027 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 24/02/2027 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 DO BEM: Imóvel constituído pelo lote 06, da quadra 18, do loteamento "Vila Castela", Nova Lima/MG, com área de 1.693,42m², confrontações de acordo com a planta respectiva, limitando pelos fundos com o córrego "sem denominação" e encontra-se com faixa de preservação ambiental *non aedificandi*, medindo 30,00m. Observação: Conforme averbação nº 39 da matrícula "*as intervenções neste lote devem respeitar, sob pena de nulidade, as cláusulas do termo de acordo homologado pela Juíza Federal da 14ª Vara Federal da Seção Judiciária de Minas Gerais na ação civil pública nº 0004677-71.2011.4.01.3800, inclusive no tocante a preservação dos cursos d'agua e nascentes, corredor ecológico e bioma da mata atlântica, além das demais prescrições legais e regulamentares pertinentes*". **AVALIAÇÃO:** R$ 1.350.000,00 (um milhão e trezentos e cinquenta mil reais).

ÔNUS: Ajuizamento de Ação Proc. 0008638-09.2012.8.16.0025 – 1ª Vara Cível de Araucária/PR (AV-3); Ajuizamento de Ação Proc. 2653850-54.2012.8.13.0024 – 24ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG (AV-4); Indisponibilidade Proc. 0001450-29.2014.5.03.0179 – 41ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG (AV-6); Penhora dos autos de origem nº 0001313-87.2012.8.11.0003 – 4ª Vara Cível de Rondonópolis/MT (R-7); Hipoteca Judiciária Proc. 0420773-72.2012.8.13.0024 – 14ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG (Cumprimento de Sentença nº 5186846-72.2016.8.13.0024 – CENTRASE Cível de Belo Horizonte/MG) (R-8); Impedimento Judicial de Transferência Proc. 0010057-31.2015.5.03.0006 (Arquivado em 17/09/2021) – 6ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG (AV-9); Indisponibilidade Proc. 0001473-24.2014.5.03.0001 – 1ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG (AV-10); Indisponibilidade Proc. 0000938-11.2013.5.23.0022 – 2ª Vara do Trabalho de Rondonópolis/MT (AV-15); Indisponibilidade Proc. 0000449-63.2013.5.03.0140 – 40ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG (AV-20); Indisponibilidade Proc. 2813340-49.2011.8.13.0024 – 9ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG (AV-22); Indisponibilidade Proc. 5061112-43.2018.8.13.0024 – CENTRASE Cível de Belo Horizonte/MG (AV-23); Indisponibilidade Proc. 0001371-43.2014.5.19.0005 (Arquivado em 26/12/2023) – 5ª Vara do Trabalho de Maceió/AL (AV-24);

Indisponibilidade e Penhora Proc. 0000239-44.2013.5.24.0005 (Carta Precatória nº 0012794-97.2024.5.03.0165) – 5ª Vara do Trabalho de Campo Grande/MS (AV-25 e R-46); Indisponibilidade Proc. 0001850-66.2012.5.24.0005 – 5ª Vara do Trabalho de Campo Grande/MS (AV-26); Indisponibilidade Proc. 0000318-17.2013.5.24.0007 – 7ª Vara do Trabalho de Campo Grande/MS (AV-27); Indisponibilidade Proc. 0001569-07.2012.5.24.0007 (Arquivado em 26/12/2024) – 7ª Vara do Trabalho de Campo Grande/MS (AV-28); Indisponibilidade Proc. 1016683-78.2020.4.01.3800 – 24ª Vara Federal de Belo Horizonte/MG (AV-29); Indisponibilidade Proc. 0001092-81.2012.5.24.0007 – 7ª Vara do Trabalho de Campo Grande/MS (AV-30); Indisponibilidade Proc. 0000045-71.2014.5.03.0109 – 30ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG (AV-31); Indisponibilidade Proc. 0000186-97.2013.5.03.0021 – 21ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG (AV-32); Indisponibilidade Proc. 0010952-40.2016.5.03.0011 – 11ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG (AV-33 e AV-35); Indisponibilidade Proc. 0001533-89.2013.5.03.0111 (Arquivado em 13/11/2026) – 32ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG (AV-34); Indisponibilidade Proc. 0000053-94.2013.5.03.0008 – 8ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG (AV-36); Indisponibilidade Proc. 0001982-58.2012.5.19.0007 – 7ª Vara do Trabalho de Maceió/AL (AV-37); Indisponibilidade Proc. 0815404-60.2014.8.12.0001 – Vara Execução Penal de Multa Condenatória Criminal e Fiscal da Fazenda Pública Estadual de Campo Grande/MS (AV-38); Termo de Acordo para preservação ambiental Proc. 0004677-71.2011.4.01.3800 – 5ª Vara Federal Cível da SSJ de Belo Horizonte/MG (AV-39); Indisponibilidade Proc. 0001464-32.2013.5.23.0004 – 4ª Vara do Trabalho de Cuiabá/MT (AV-40); Indisponibilidade Proc. 0000060-36.2013.5.19.0010 (Arquivado em 08/10/2026) – 10ª Vara do Trabalho de Maceió/AL (AV-41); Indisponibilidade Proc. 0015132-94.2012.8.11.0002 – 2ª Vara Cível de Várzea Grande/MT (AV-42); Penhora Proc. 0011057-24.2023.5.03.0091 – 1ª Vara do Trabalho de Nova Lima/MG (R-43); Penhora Proc. 0420781-49.2012.8.13.0024 – 13ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte/MG (R-44); Indisponibilidade Proc. 0000476-12.2013.5.23.0036 – 3ª Vara do Trabalho de Sinop/MT (AV-45); Penhora e Indisponibilidade Proc. 0060298-82.2013.4.01.3800 – 5ª Vara de Execução Fiscal, Extrajudicial e Jef Adjunto de Belo Horizonte/MG (R-47 e AV-48); Indisponibilidade Proc. 0000937-45.2013.5.03.0034 – 2ª Vara do Trabalho de Coronel Fabriciano/MG (AV-49); Indisponibilidade Proc. 0000694-84.2014.8.11.0037 – 4ª Vara Cível de Primavera do Leste/MT (AV-50).

MATRÍCULA: 34.682 no Cartório do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Lima/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 11/11/2026. 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 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.

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 julgue 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) 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.

15ª) 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.

16ª) 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.

17ª) 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.

18ª) 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.

19ª) Conforme decisão proferida pela MMª Juíza de Direito (id 10737880334): "*Arbitro, desde já, a comissão de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação ou da avaliação no caso de remição se requerida após a hasta pública ou da adjudicação, que será paga pelo arrematante, pelo remitente ou pelo adjudicante, respectivamente, quando for o caso*".

20ª) A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

21ª) 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"***.

22ª) 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.

23ª) 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 na cláusula 19ª, a devedora CONSTRUTORA SERCEL LTDA.

24ª) Ficam intimados do leilão (1ª e 2ª data, se houver), a Exequente ELIAS FARAH & CIA LTDA - EPP, 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.

25ª) A Nota de Arrematação será expedida pelo Leiloeiro após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

26ª) 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 **13/11/2026**.