Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Contagem/MG. **EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO**. Expedido nos autos de Execução de Titulo Extrajudicial, **Processo 5018515-15.2023.8.13.0079,** distribuída aos 24/04/2023, ajuizada por CONDOMINIO BAIRRO ESTANCIA DO HIBISCO, CPF/CNPJ: 182616100001-04 (representada por seus procuradores JOÃO PAULO FERREIRA DE CAMPOS VIANA MG116034 e ALVARO QUINTINO DA SILVA OLIVEIRA MG220392), em face de GUIA EMPREENDIMENTOS LTDA, CPF/CNPJ: 26.284.661/0001-80, (representados por seus procuradores FLAVIO MARCIO RANIERI DE ALBUQUERQUE MG049137), para a cobrança do débito no valor de R$ 138.938,21 (cento e trinta e oito mil novecentos e trinta e oito reais e vinte e um centavos), em 17/06/2026.

A Dra. Herilene de Oliveira Andrade, Juíza de Direito, da 4ª Vara Cível da Comarca de Contagem/MG, em pleno exercício do cargo, na forma da lei, faz saber a todos quantos o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem que será levado à Leilão, exclusivamente na modalidade de eletrônico, por meio do Portal: www.gpleiloes.com.br, o bem abaixo descrito, na seguinte forma:

PRIMEIRO LEILÃO: início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia 18/11/2026 à partir das 11:00hs, a quem maior lance oferecer, não inferior ao valor da avaliação. Não havendo arrematação no período do 1º leilão, imediatamente inicia-se o 2º leilão, a quem maior lance oferecer, desde que não seja inferior ao valor de 60% (sessenta por cento) da avaliação.

SEGUNDO LEILÃO: no dia 01/12/2026 a partir das 11:00hs, inicia-se o fechamento do 2º leilão, a quem maior lance oferecer, desde que não seja inferior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação do bem. Caso não haja expediente forense nas datas designadas, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo portal e horário.

Não havendo licitantes nas datas acima descritas, fica desde já redesignado o leilão para os dias: 1º leilão 09/12/2026 às 11:00hs. 2º Leilão: 16/12/2026 às 11:00hs.

LOCAL DO LEILÃO: O leilão será realizado apenas de forma ELETRÔNICA pelo portal www.gpleiloes.com.br.

RELAÇÃO DOS BENS: Imóvel - Lote n.º 126, da quadra n.º 01, do Bairro Estancia do Hibisco, situado em Contagem/MG, com área de 3.100m², fazendo frente para a Rua 01; e medidas e confrontações de acordo com a planta respectiva, aprovada pela Prefeitura Municipal de Contagem.

AVALIAÇÃO: R$ 4.000.000,00 (quatro milhoes de reais), cálculo datado de 14/04/2026, conforme auto de penhora e avaliação.

MATRÍCULA: Imóvel devidamente matriculado sob n.º 5.525, Livro n.º 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de Contagem/MG

AVERBAÇÕES NA MATRÍCULA: Conforme certidão atualizada da Matrícula nº 5.525, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG, constam os seguintes registros e averbações:

R-1-5.525 – Registro de promessa de compra e venda do imóvel em favor de Murilo Araújo, pelo preço de CR$ 267.907,00, conforme instrumento particular datado de 14/09/1976.

R-2-5.525 – Registro de compra e venda/cessão de direitos em favor de Eduardo Martins Lanna, pelo preço de Cz$ 267.907,00, conforme escritura lavrada em 22/07/1985.

AV-3-5.525 – Averbação de quitação integral do preço referente ao R-2, conforme apresentação das respectivas notas promissórias.

R-4-5.525 – Registro de compra e venda do imóvel em favor de Patrícia dos Reis Gomes e Denise dos Reis Leão Werlang, pelo preço de Cz$ 200.000,00, conforme escritura pública lavrada em 22/12/1987, ficando consignada reserva de usufruto.

R-5-5.525 – Registro de usufruto vitalício em favor de José de Souza Nunes Leão e Valdete Baroni dos Reis Leão, permanecendo a nua-propriedade com Patrícia dos Reis Gomes e Denise dos Reis Leão.

AV-6-5.525 – Averbação relativa à retificação do nome da adquirente Patrícia dos Reis Gomes, que passou a constar como Patrícia dos Reis Leão, conforme certidão de casamento.

AV-7-5.525 – Averbação de Habite-se e baixa de construção, referente à edificação existente no imóvel, com área construída de 621,90 m².

AV-8-5.525 – Averbação do casamento de Rodrigo Werlang e Denise dos Reis Leão, passando esta a utilizar o nome Denise dos Reis Leão Werlang.

AV-9-5.525 – Averbação de descrição do imóvel, passando a constar: lote nº 126 (cento e vinte e seis), da quadra nº 01 (um), do Bairro Estância do Hibisco, neste município, com área de 3.100,00 m², com área construída de 621,90 m², situado à Rua Dr. Bernardo Monteiro, nº 1.600, Contagem/MG.

AV-10-5.525 – Averbação de cancelamento do usufruto registrado sob R-5, em razão da compra e venda registrada posteriormente.

R-11-5.525 – Registro de compra e venda do imóvel em favor de Guia Empreendimentos Ltda., CNPJ nº 26.284.661/0001-80, pelo preço de R$ 200.000,00.

AV-12-5.525 – Averbação de indisponibilidade, decorrente de mandado da MM. Juíza de Direito da 4ª Vara do Trabalho de Contagem/MG, nos autos nº 01690-2008-032-03-00-8.

R-13-5.525 – Registro de penhora decorrente de mandado da 2ª Vara do Trabalho de Contagem/MG, extraído dos autos nº 90044-2009-030-03-00-5, em que Carlos Carlito Correia move contra Ronda Serviços Especiais de Vigilância Ltda. (massa falida), Dra. Cecília Elizabeth Porto Moreno e outros.

AV-14-5.525 – Averbação de cancelamento da indisponibilidade anteriormente registrada sob AV-12, conforme mandado da 4ª Vara do Trabalho de Contagem/MG.

R-15-5.525 – Registro de penhora, decorrente de mandado da 4ª Vara do Trabalho de Contagem/MG, extraído dos autos nº 01690-2008-032-03-00-8, em que Patrícia Ayres Moreira move contra Alessandro Marques e outros.

R-16-5.525 – Registro de penhora, decorrente de mandado da 4ª Vara do Trabalho de Contagem/MG, extraído dos autos nº 0103300-9.2008.503.0032, em que Cátia Regina Costa move contra Concret Serviços de Vigilância Ltda., Guia Empreendimentos Ltda. e outros.

R-17-5.525 – Registro de penhora, decorrente de mandado da 1ª Vara de Fazenda Municipal da Comarca de Contagem/MG, extraído dos autos nº 13.042.922-2 – Ação de Execução Fiscal, em que o Município de Contagem move contra Guia Empreendimentos Ltda.

AV-18-5.525 – Averbação de indisponibilidade dos bens de Guia Empreendimentos Ltda., determinada pela 29ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG, processo nº 01312001620085030108.

AV-19-5.525 – Averbação de indisponibilidade dos bens de Guia Empreendimentos Ltda., determinada pela 2ª Vara do Trabalho de Araguaína/TO, processo nº 00213002820085100812.

R-20-5.525 – Registro de penhora, decorrente de Termo de Penhora da 1ª Vara Cível da Comarca de Contagem/MG, extraído dos autos nº 0079.10.037.899-5 – Ação de Condomínio do Bairro Estância do Hibisco, movida contra Guia Empreendimentos Ltda., constando valor da dívida de R$ 31.333,73.

AV-21-5.525 – Averbação de indisponibilidade dos bens de Guia Empreendimentos Ltda., determinada pela 1ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG, processo nº 00401007720085030011.

AV-22-5.525 – Averbação de indisponibilidade dos bens de Guia Empreendimentos Ltda., determinada pela 11ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG, processo nº 01127003320075030011.

AV-23-5.525 – Averbação de indisponibilidade dos bens de Guia Empreendimentos Ltda., determinada pelo Tribunal Regional do Trabalho em São Paulo/SP, processo nº 01893001820085020002.

AV-24-5.525 – Averbação de indisponibilidade dos bens de Guia Empreendimentos Ltda., determinada pela 1ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro/RJ, processo nº 01591002920065010001.

AV-25-5.525 – Averbação de indisponibilidade dos bens de Guia Empreendimentos Ltda., determinada pela 34ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG, processo nº 00958005720075030113.

R-26-5.525 – Registro de penhora, decorrente de Termo de Penhora datado de 03/09/2025, extraído dos autos nº 5018515-15.2023.8.13.0079, da 4ª Vara Cível da Comarca de Contagem/MG, referente à Ação de Execução de Título Extrajudicial que Condomínio Bairro Estância do Hibisco move contra Guia Empreendimentos Ltda., constando valor da causa de R$ 42.569,83. A certidão da matrícula encontra-se atualizada até 22 de setembro de 2026.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Bernardo Monteiro, 1000, Bairro Estancia do Hibisco, CEP: 32.017-170, Contagem/MG.

IDENTIFICAÇÃO: Lote nº 126, da Quadra nº 01, do Bairro Estância do Hibisco, com área de 3.100,00 m² e área construída de 621,90 m², objeto da Matrícula nº 5.525 do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG.

LEILOEIRO OFICIAL: Sr. GUSTAVO COSTA AGUIAR OLIVEIRA, Matrícula JUCEMG nº 507, desde já ficam nomeados como Leiloeiros substitutos para atuarem em caso de eventual imprevisto a este leiloeiro, conforme Art. 13 da Lei 21.981/32: Paschoal Costa Neto, Mat. JUCEMG nº. 584 e Carolina Camargos Marques Florentino, Mat. JUCEMG 997.

DO LEILÃO ELETRÔNICO: 1º) O usuário interessado em participar da alienação judicial deverá se cadastrar previamente no site www.gpleiloes.com.br, que será gratuito e constituirá requisito indispensável para a participação na alienação judicial eletrônica. **2º)** A recepção de

lances será aberta com, no mínimo 05 (cinco) dias de antecedência da data designada para o início do período em que se realizará o leilão. O encerramento do período de recebimento de lances para aquisição de cada item respeitará o cronômetro regressivo indicado na "Tela de lances" do portal do leiloeiro. Caso algum lance seja recebido com o cronômetro regressivo indicando menos de 3 (três) minutos para o encerramento, o prazo para oferta de lances será prorrogado em três minutos. A extensão para envio de lances poderá ocorrer sucessivas vezes até que transcorram 3 (três) minutos sem nenhum lance.

FORMA DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado em até 24 horas da realização do leilão, através de depósito judicial e encaminhado para o leiloeiro no e-mail initmacoes@gpleiloes.com.br, sob pena de invalidez.

DA PROPOSTA: Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: **a)** até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; **b)** até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). As propostas deverão ser apresentadas ao Juízo da execução, nos autos do supracitado processo. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 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, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, § 5º do CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento da comissão será efetuado em até 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão por meio de depósito em conta bancária do leiloeiro, que será informada ao arrematante, devendo o mesmo encaminhar o comprovante para o e-mail intimacoes@gpleiloes.com.br .

No caso de acordo ou pagamento da dívida (remição), se requerido após leilão com recebimento de lance, o leiloeiro será remunerado com o correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo Executado, na data do acordo ou remição, e, no caso de Adjudicação, a remuneração da leiloeira será paga pelo adjudicante,

e depositada antes da assinatura da respectiva carta. Na hipótese de cancelamento do leilão por motivo de pagamento da dívida ou acordo após a publicação do edital e antes do leilão, fica arbitrado os honorários de 2% sobre o valor da avaliação do bem, a ser custeado pelo Executado, a título de ressarcimento das despesas e serviços prestados que antecederam o leilão.

CONDIÇÕES DE LEILÃO: 1º) Os débitos de IPTU e taxas sub-rogam-se no valor da arrematação na forma do art. 130, § único, do CTN, e os demais créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (Art. 908 e §§, do CPC). **2º)** Caberá aos arrematantes tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a regularização e transferência do bem. **3º)** As medidas e confrontações do imóvel e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários e/ou laudo de avaliação anexado aos autos do processo e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas. Para todos os efeitos, considera-se a venda do bem imóvel como sendo "ad corpus", não cabendo qualquer reclamação posterior em relação a medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades das áreas/imóveis, cabendo aos interessados vistoriarem os bens/áreas antes de ofertarem lances no leilão, inclusive no que se refere às edificações existentes nos imóveis. Caberá aos interessados verificarem, junto ao Município e demais órgãos competentes, eventuais restrições quanto ao uso do imóvel. **4º)** Caso o bem imóvel esteja ocupado, caberá ao arrematante arcar com todo e qualquer custo para a desocupação do referido bem. **5º)** Em casos de inadimplência ou desistência da arrematação por qualquer motivo, exceto os previstos em lei, o arrematante não terá direito à devolução da comissão do leiloeiro. **6º)** Nos termos da PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018, art. 29, *"Não comprovado o depósito do lance e o pagamento da comissão no prazo determinado no edital, o leiloeiro público comunicará o fato ao licitante com maior lance subsequente, a fim de que este possa exercer seu direito de opção. Parágrafo único. A aplicação do disposto no "caput" deste artigo não isenta o licitante inadimplente do pagamento de multa, se for o caso, a ser determinado pelo juízo, e da responsabilização civil e criminal, nos termos do art. 335 do Código Penal."*. **7º)** A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável tão logo assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, observadas as disposições do art. 903 do CPC. **8º)** O presente edital será publicado no site www.gpleiloes.com.br conforme Art.9º,§2º da PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018 e Art.887, §2º do CPC/15.

DA PROPOSTA: Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: **a)** até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; **b)** até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por

valor que não seja considerado vil. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). As propostas deverão ser apresentadas ao Juízo da execução, nos autos do supracitado processo. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 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, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, § 5º do CPC).

INTIMAÇÃO: Fica desde logo intimado o(a) Executado(a), se porventura não for(em) encontrado(s) para intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I do CPC/2015, bem como que poderá(ão) oferecer embargos à arrematação ou à adjudicação. Fica(m) cientificado(s) de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no §1º do art. 903 do CPC será de 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903 §2º do CPC/2015). E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. Contagem/MG, 19 de outubro de 2026. Eu, xxxxxxxxx, Escrivão (ã) judicial, conferi e assino Dr.(a) Herilene de Oliveira Andrade, Juiz(a) de Direito. Contagem/MG.