

EDITAL DE LEILÃO. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – 29ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE/MG. NÚMERO DO PROCESSO CNJ: 5064335-33.2020.8.13.0024. **EXEQUENTES:** DAKOTA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA E OUTROS. **EXECUTADOS:** MEGA EMPREENDIMENTOS CULTURAL LTDA E OUTROS. O leilão ocorrerá na modalidade exclusivamente eletrônica, podendo ser transmitido ao vivo, e será realizado no site do leiloeiro: www.marcoantoniroleiloeiro.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: 10/09/2025 a partir das 10h00min. Na hipótese de ser infrutífera a alienação, será realizado o 2º leilão no dia 24/09/2025 no mesmo horário.

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: Hotel, localizado no 2º ao 5º pavimento, do Edifício Comercial Cláudio Manoel, localizado na Rua da Bahia, nos 1023 e 1025, Centro, Belo Horizonte/MG, com área total de 2.858,60 m², área total de custo padrão de 2.662,96 m², e fração ideal de 0,814032 e seu terreno formado pelos lotes 09 e 10, do quarteirão 16, da 3ª Seção Urbana, Belo Horizonte/MG, com área, limites e confrontações da planta respectiva. Índice Cadastral 003016 010 009-2. Conforme Laudo Pericial a área do terreno constante no IPTU é de 748,00 m² e a área construída de 2.635,84 m², possui frente para a rua da Bahia (12,40 m); fachada lateral para a Rua Goiás (29,14 m); lateral confrontando com o lote 8 (27,28 m) outra lateral confrontando com o lote 3 (20,27 m) e outra fachada lateral de frente para a Praça Prof. Alberto Deodato (18,83 m). Área do lote 9, da quadra 16: 397,47 m² (fonte informações básicas da PBH). Área do lote 10, da quadra 16: 361,74 m² (fonte informações básicas da PBH). Área total do terreno 759,21 m², topografia do terreno: plana; formato do terreno: poligonal; uso: comercial (hotelaria). Imóvel está localizado numa área de zoneamento OP-3 (área de ocupação preferencial do tipo 3). Os lotes 09 e 10 encontram na Área de Diretrizes Especiais (ADE) da Avenida do Contorno, nos setores ADE Rua da Bahia Viva e Setor Hiper Centro. Com relação às Informações de Patrimônio Cultural o imóvel está inserido nas seguintes áreas de proteção municipal: Conjunto Urbano Av. Afonso Pena e Adjacências e Conjunto Urbano Rua da Bahia e Adjacências. Grau de proteção: Bem cultural imóvel – tombado. Trata-se de um imóvel utilizado para fins de hotelaria, composto por um edifício em estrutura de concreto armado com vedação (paredes) em alvenaria de tijolos e 5 pavimentos. A circulação vertical no edifício é feita através: de dois elevadores de pequeno porte e de escadas. Os quartos possuem sistema de ar condicionado tipo split e ventiladores de teto. O imóvel não possui sistema de prevenção e combate a incêndio e pânico, aprovado, ou seja, não possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB. O padrão construtivo da edificação é considerado: “médio”. Trata-se de uma edificação antiga que passou por reformas, e seu estado de conservação está: “necessitando de reparos simples”, conforme classificação de Heidecke. Idade construtiva: 83 anos (fonte: matrícula do Imóvel). O imóvel apresenta vestígios de infiltrações nas paredes de parte dos corredores e vestígios de infiltrações em paredes e tetos de alguns dos quartos que estavam desocupados pelos hóspedes durante a vistoria. A fachada externa, aparentemente não possui manifestações patológicas significativas, aparentando estar em estado de conservação regular. O

revestimento argamassado das paredes da fachada interna do jardim de inverno, apresentam diversos pontos de descolamentos de revestimento que podem indicar a existência de infiltrações ativas ou até resolvidas, mas os vestígios estão bem aparentes na fachada. As peças do piso do deck de madeira do jardim de inverno encontram-se em mau estado de uso e conservação. Conforme informações obtidas junto à assistente técnica da parte da executada: “A estrutura do Hotel Metrópole contempla ao todo 64 quartos de diferentes “categorias”, sendo eles: 4 quartos individuais, 21 quartos duplos, 7 quartos triplos e 3 quartos quádruplos. O prédio possui 5 andares (o 5º andar contempla apenas 1 dependência) e um espaço térreo. No térreo há dois banheiros, 2 elevadores e a entrada para o jardim de inverno, o espaço da recepção é amplo e sem demais dependências. No 1º andar há duas salas de escritório e dois banheiros externos aos quartos. Este andar possui 16 quartos e apenas um elevador. No 2º andar além dos 23 quartos, há uma varanda e os dois elevadores. No 3º andar além dos 23 quartos, há uma varanda e dois elevadores. No 4º andar há seis banheiros, um auditório, uma cozinha uma varanda, área de serviço, 2 quartos e dois elevadores. Além disso, há a área de lazer do Hotel que possui uma piscina. No 5º andar há uma copa para uso dos colaboradores e uma pequena varanda. A estrutura do prédio passou por duas principais reformas, a principal sendo a instalação da piscina no 4º andar e a segunda é a reforma em andamento na sala de conferências que está sendo transformada em um quarto com suíte. A média de ocupação no período de fevereiro de 2024 foi de cerca de 94%.” A edificação possui diversos tipos/materiais de acabamentos, que podem ser descritos predominantemente da seguinte forma: revestimento externo: pintura; revestimento interno: pintura; janelas: madeira, com folhas tipo venezianas e vidros; janelas basculantes e fixas: metálicas e vidros; porta principal: vidro temperado; pisos das escadas e circulação das escadas: mármore, cerâmico e granilite; piso sacadas e cozinha: cerâmico; pisos do hall da recepção: tacos de madeira e granilite; piso do salão de café da manhã e refeições: tacos de madeira; piso do salão de jogos: cerâmico; piso da área da piscina: deck em madeira; piso do jardim de inverno: deck em madeira; pisos dos quartos e circulação entre os quartos: laminado; pisos dos banheiros: cerâmico; paredes da cozinha: cerâmica; paredes dos banheiros: cerâmica e pintura; tetos: pintura e forro em gesso; e, passeio externo: calçada em pedras portuguesas. **AVALIAÇÃO:** R\$ 9.785.000,00 (nove milhões e setecentos e oitenta e cinco mil reais).

ÔNUS: Nada Consta.

MATRÍCULA: 75.953 no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 24/06/2025.**

OBSERVAÇÃO: O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após essa data.

OBSERVAÇÃO: Imóvel encontra-se registrado em nome dos Exequentes. O objeto da presente execução é o inadimplemento do contrato de compra e venda firmado entre os Exequentes e o Executado.

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 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas (despacho de id 10498555497), 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@marcoantoniroleiloeiro.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@marcoantoniroleiloeiro.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.

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.marcoantoniroleiloeiro.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) **Nos termos do despacho de id 10470849730 proferido pelo MM. Juiz de Direito “em caso de adjudicação ou havendo acordo depois do leilão, a comissão será de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser paga pelo(a) exequente; em caso de arrematação, 5% (cinco por cento) sobre o valor dos bens, a ser paga pelo arrematante; e, caso haja acordo, remissão ou pagamento, após a arrematação, comissão de 5% (cinco por cento) sobre o maior lance, a ser paga pelo(s) executado(s)”.**

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 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 na cláusula 19ª.

24ª) Ficam intimados do leilão (1ª e 2ª 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.

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 **01/08/2025**.