



Número: **5064335-33.2020.8.13.0024**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **29ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte**

Última distribuição : **12/05/2020**

Valor da causa: **R\$ 2.408.256,15**

Assuntos: **Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
<b>DAKOTA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA (EXEQUENTE)</b>	<b>PEDRO AUGUSTO SOARES VILAS BOAS (ADVOGADO) STANLEY MARTINS FRASAO (ADVOGADO)</b>
<b>GAMELEIRA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA (EXEQUENTE)</b>	<b>PEDRO AUGUSTO SOARES VILAS BOAS (ADVOGADO) STANLEY MARTINS FRASAO (ADVOGADO)</b>
<b>CHARLES PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA (EXEQUENTE)</b>	
<b>MD-BRAGA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA (EXEQUENTE)</b>	
<b>SILAS PEDRO DE CARVALHO (EXECUTADO(A))</b>	<b>JEAN TULIO CARDOSO NETO (ADVOGADO)</b>
<b>MEGA EMPREENDIMENTOS CULTURAL LTDA (EXECUTADO(A))</b>	<b>JEAN TULIO CARDOSO NETO (ADVOGADO)</b>

**Outros participantes**

<b>MARCO ANTONIO BARBOSA OLIVEIRA JUNIOR (LEILOEIRO(A))</b>	
<b>LUIS ALBERTO INFINGARDI DE CARVALHO (PERITO(A))</b>	

**Documentos**

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10609944926	16/01/2026 11:42	<a href="#"><u>Edital - Imovel - Parcelamento - 11.03 e 25.03.2026</u></a>	Edital

**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.marcoantonioleiloeiro.com.br](http://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:** 11/03/2026 a partir das 10h00min. Na hipótese de ser infrutífera a alienação, será realizado o 2º leilão no dia 25/03/2026 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, área total real construída de 3.238,00 m<sup>2</sup> (AV-1), área total real de 2.858,60 m<sup>2</sup> e área total de custo padrão de 2.662,96 m<sup>2</sup> (R-3), 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 m<sup>2</sup> e a área construída de 3.238,00 m<sup>2</sup>, possui frente para a rua da Bahia (12,40 m); fachada lateral para a Rua Goias (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 m<sup>2</sup> (fonte informações básicas da PBH). Área do lote 10, da quadra 16: 361,74 m<sup>2</sup> (fonte informações básicas da PBH). Área total do terreno 759,21 m<sup>2</sup>, 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: calcada em pedras portuguesas. **AVALIAÇÃO:** R\$ 14.675.697,00 (quatorze milhões e seiscentos e setenta e cinco mil e seiscentos e noventa e sete 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 26/11/2025.**

**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.



Número do documento: 26011611424697900010606098695

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26011611424697900010606098695>

Assinado eletronicamente por: MARCO ANTONIO BARBOSA OLIVEIRA JUNIOR - 16/01/2026 11:42:47

- 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@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.

**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:

**1º)** 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<sup>a</sup>)** O Tribunal do Estado de Minas Gerais reserva-se o direito de incluir ou excluir bens do leilão.

**3<sup>a</sup>)** Para participar do Leilão Eletrônico o interessado deverá acessar a plataforma do Leiloeiro ([www.marcoantonioleiloeiro.com.br](http://www.marcoantonioleiloeiro.com.br)), no canto superior direito e clicar no botão “Cadastro”, e seguir os próximos passos.

**4<sup>a</sup>)** 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<sup>a</sup>)** 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<sup>a</sup>)** Poderá o Leiloeiro requerer a apresentação de documentos complementares para a elucidação de questões a depender do caso concreto, caso julgue necessário.

**7<sup>a</sup>)** 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<sup>a</sup>)** 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<sup>a</sup>)** A oferta de lances implica no aceite do ofertante ao presente edital, não podendo alegar seu desconhecimento posteriormente.

**10<sup>a</sup>)** 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<sup>a</sup>)** 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<sup>a</sup>)** 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<sup>a</sup>)** 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<sup>a</sup>)** 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<sup>a</sup>)** 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<sup>a</sup>)** 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<sup>a</sup>)** 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<sup>a</sup>)** 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<sup>a</sup>)** Nos termos do despacho de id 10586871820 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).*”.

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

**21<sup>a</sup>)** 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.*”.

**22<sup>a</sup>)** 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.

**23<sup>a</sup>)** Por determinação do Juízo e em observância à legislação aplicável, ficam os devedores MEGA EMPREENDIMENTOS CULTURAL LTDA e SILAS PEDRO DE CARVALHO, INTIMADOS acerca da realização do leilão e dos ônus correspondentes previstos na cláusula 19<sup>a</sup>, por intermédio de



seu procurador Dr. JEAN TULIO CARDOSO NETO - OAB MG201887, bem como pelo presente edital, caso não sejam localizados pelo Sr. Oficial de Justiça e/ou pelos Correios.

**24<sup>a</sup>)** Ficam igualmente intimados do leilão (1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> data, se houver), os Exequentes, DAKOTA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA e GAMELEIRA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA, através de seus advogados Dr. PEDRO AUGUSTO SOARES VILAS BOAS - OAB MG129212 e Dr. STANLEY MARTINS FRASAO - OAB MG46512, 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.

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

**26<sup>a)</sup>** 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 incorso 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 **16/01/2026**.



Número do documento: 26011611424697900010606098695

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26011611424697900010606098695>

Assinado eletronicamente por: MARCO ANTONIO BARBOSA OLIVEIRA JUNIOR - 16/01/2026 11:42:47

Num. 10609944926 - Pág. 6