Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais

Edital para Simples Conferência

Edital Numero: 3

6ª Vara Cível da Comarca de Governador Valadares/MG. PROCESSO: 0062489-28.1994.8.13.0105, Massa Falida de MALTA CONSTRUCOES E SERVICOS LTDA - CNPJ: 16.952.087/0001-37. EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO DE TERCEIROS E INTERESSADOS - PRAZO DE 05 (CINCO) DIAS.

O Dr. Paulo Victor de Franca Albuquerque Paes, MM. Juiz de Direito Juiz da 6ª Vara Cível da Comarca de Governador Valadares/MG, em pleno exercício de seu cargo, na forma da lei, etc.. FAZ SABER a todos quantos o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem, que será realizado leilão judicial eletrônico (online), a ser conduzido pelos Leiloeiros Públicos Oficiais, Sr. Alexandre Reis Pedrosa, matrícula 677 e Sr. Marco Antônio Barbosa de Oliveira Júnior, matrícula 565, através das plataformas, www.alexandrepedrosaleiloeiro.com.br e ou www.marcoantonioleiloeiro.com.br.

DATAS DOS LEILOES: os sistemas estarão disponíveis para recepção de lances a partir da publicação deste Edital, que deverá ocorrer com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (Art. 887 - § 1º do CPC.);

1ª DATA DO LEILÃO, será encerrada em 24 de novembro de 2026, a partir das 14h00min, pelo maior lanço, igual ou acima da avaliação. Se não for vendido no período da 1ª data, imediatamente inicia-se o período da 2ª data para recebimento de lances;

2ª DATA DO LEILÃO: será encerrada em 01 de dezembro de 2026, a partir das 14h00min, quando os imóveis descritos nos Lotes 01, 02 e 04 poderão ser alienados por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) de suas respectivas avaliações. O imóvel descrito no Lote 03 não poderá ser alienado por valor inferior a R$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), conforme proposta apresentada nos autos. Não havendo arrematação, iniciar-se-á imediatamente o período da 3ª data para recebimento de lances.

3ª DATA DO LEILÃO: será encerrada em 03 de dezembro de 2026, a partir das 14h00min, quando os imóveis descritos nos Lotes 01, 02 e 04 não poderão ser alienados por valor inferior a 45% (quarenta e cinco por cento) de suas respectivas avaliações. O imóvel descrito no Lote 03 não poderá ser alienado por valor inferior a R$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), conforme proposta apresentada nos autos.

2

DOS BENS:

LOTE 01 : Área de terreno medindo 14.049,60 m2, situada com frente para a Rua Israel Pinheiro, no 166, e lateral para a Rua Geraldo Vieira Ribeiro, Bairro Universitário, Governador Valadares/MG, CEP 35020-220, matrícula nº 4.961 do 2º CRI, com todas as suas edificações e benfeitorias; Descrição da Matrícula: IMÓVEL: "Área de terreno medindo 14.049,60ms², desmembrada de porção maior, situada no lugar denominado Reta Grande, Bairro Pastoril, após a Vila Euzébio Cabral, nesta cidade, para ficar encerrada num perímetro que tem seu início num ponto situado no alinhamento da rua Israel Pinheiro a 61,00ms. de distância do marco existente na confluência da projetada rua E, e com a rua Israel Pinheiro, seguindo desse ponto e pelo alinhamento da rua Israel Pinheiro, até a distância de 113,80ms. atingindo-se a divisa com terreno de propriedade da Camig - Cia. Agrícola de Minas Gerais, de onde segue à direita, em linha reta acompanhando esta divisa, até a distância de 139,00,00ms. atingindo a margem esquerda do Rio Doce, de onde segue acompanhando a referida margem, no sentido rio acima, até a distância de 125,50ms., de onde segue a direita, em linha reta e confrontando com parte restante da mencionada porção maior, até a distância de 107,60ms., atingindo-se o ponto de partida no alinhamento da rua Israel Pinheiro, fechando o perímetro, devidamente registrada sob a matrícula no 4.961 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Governador Valadares/MG, avaliado em R$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil de reais). Obs: Para conhecimento de terceiros e interessados, consta na matrícula do imóvel a seguinte averbação: Av-03. 4.961 – Data 17/04/2023 protocolo nº 141.216 nº1, de 21/06/2021, Vara da Fazenda Pública e Autárquias de Ipatinga – processo: 0313150254313;

LOTE 02: Área de terreno medindo 2.169,20 m2, com todas as suas edificações e benfeitorias, situada na Rua Geraldo Vieira Ribeiro, nº37 e na Rua F, nº22, Bairro Universitário, Governador Valadares/MG, matrícula nº 3.088 do 2º CRI da Comarca de Governador Valadares/MG; Descrição da matrícula: IMÓVEL: Uma casa residencial antiga, situada no prolongamento da rua "D", no 37, em mau estado de conservação, com 174,00ms² de área construída, edificada em um terreno que mede

2.169,20ms², denominado Reta Grande, bairro Pastoril nesta cidade, e encerrada no seguinte perímetro: começa no marco existente localizado na distância de 54,10ms. contados a partir da confluência da rua Israel Pinheiro, com a projetada rua D; desse ponto inicial segue pelo alinhamento da citada rua D na distância de 48-ms. até encontrar a margem esquerda do Rio Doce; desse ponto segue à direita acompanhando a referida margem em linha irregular na distância de 49-ms. até encontrar a confluência do citado Rio Doce com a projetada rua E; desse ponto segue pelo alinhamento da rua E na distância 40-ms; daí novamente convergindo por último à direita em linha reta na distância de 49,90ms. até encontrar o ponto inicial fechando-se o perímetro, devidamente registrada sob a matrícula no 3.088 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Governador Valadares/MG, avaliado em R$ 1.500.00,00 (um milhão e
3
quinhentos mil reais). Observação: O imóvel encontra-se registrado em nome de Ely Braga Vieira. Considerando que a arrematação de bem imóvel em hasta pública constitui forma de aquisição originária, nos termos do art. 141, inciso II, da Lei nº 11.101/2005, após a homologação do leilão será expedida a respectiva Carta de Arrematação, a qual conterá determinação expressa para o registro e a consolidação da propriedade em favor do arrematante junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente;

LOTE 03: Lote de Terreno nº 05 da quadra nº 266, integrante do loteamento denominado "PRAIA DO SOL", situado à Av. Tatuí - Recanto da Sereia, Guarapari/ES, matrícula nº11.393 do 2º CRI. Descrição da matrícula: IMÓVEL - LOTE DE TERRENO DE Nº 05 (CINCO) DA QUADRA DE Nº 266 (DUZENTOS E SESSENTA E SEIS), INTEGRANTE DO LOTEAMENTO DENOMINADO "PRAIA DO SOL", situado neste Município e Comarca de Guarapari, Estado do Espírito Santo, com área de 877,53 Metros Quadrados, confrontando-se pela frente com a Rua 03, pelos fundos com o lote de nº 30, por um lado com o lote de nº 04 e, pelo outro lado com o lote de nº 06, tudo conforme planta devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Guarapari., devidamente registrado sob matrícula nº 11.393 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapari/ES, avaliado em R$510.000,00 (quinhentos e dez mil reais);

LOTE 04: Imóvel constituído pelo lote de terreno nº 04 da quadra 35, com área total de 472,35 m², com todas as suas edificações e benfeitorias, situado na Rua Passo Fundo, nº 120, Bairro Jardim Panorama, Município de Ipatinga/MG, registrado sob a transcrição nº 20.584 do Cartório de Registro de Imóveis de Coronel Fabriciano/MG. TRANSCRIÇÃO com o seguinte teor: “20.584 – LIVRO 3-T DE TRANSCRIÇÃO DAS TRANSMISSÕES DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CORONEL FABRICIANO/MG, fls. 87. NÚMERO DE ORDEM: 20.584. DATA: 06/11/1975. CIRCUNSCRIÇÃO: Coronel Fabriciano. DENOMINAÇÃO, OU RUA E N°: Lote 04 da Quadra 35, sito à Rua Passo Fundo, Bairro Veneza, em Ipatinga. CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: Lote de terreno urbano de n.° 04, da Quadra 35, sito à Rua Passo Fundo, antiga Rua 08, Bairro Veneza, antigo Bairro Ipanema, Município de Ipatinga, com as seguintes confrontações e medidas: frente, com a citada Rua Passo Fundo, onde mede 15,85 metros, à direita, com a Rua Laguna, onde mede 30,32 metros, à esquerda, com Lote 03, onde mede 32,66 metros e fundos, com o Lote 05, onde mede 15,00 metros, com a área total de 472,35m2 (quatrocentos e setenta e dois metros e trinta e cinco decímetros quadrados). PROCEDÊNCIA: Transcrição n.° 16.371, fls. 51 do Livro 3-Q deste Cartório. Coronel Fabriciano, 06 de novembro de 1975. O Oficial. Subta Júlia Roque. NOME, DOMICÍLIO PROFISSÃO DOS ADQUIRENTES: EMPREITEIRA MALTA LTDA, com sede em G-Valadares - MG, CGC 19952087/0001-37, representada por Alzair Quintino Malta. NOME, DOMICÍLIO PROFISSÃO DOS TRANSMITENTES: IRENEU MORAIS COSTA LAGE e sua mulher MARIA DA PENHA ALMEIDA
4
LAGE, brasileiros, casados, residentes e domiciliados em Ipatinga, CPF 032172216. FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO: Escritura Pública de Compra e Venda de imóveis do Cartório de Paz e Notas do Município de Ipatinga, lavrada às fls. 111 e v° do Livro n.o 44, em 29 de agosto de 1975.” Avaliação: R$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais). Observação: Após a homologação do leilão, será expedida a respectiva Carta de Arrematação, a qual conterá determinação expressa para a abertura de matrícula do imóvel, bem como para o registro e a consolidação da propriedade em favor do arrematante junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DOS BENS: R$ R$ 10.960.000,00 (dez milhões, novecentos e sessenta mil reais), conforme avaliações constantes dos autos.

CONDIÇÕES DO LEILÃO: O presente leilão será regido pelo Decreto-Lei nº 7.661/1945, aplicando-se, de forma subsidiária e procedimental, a Lei nº 11.101/2005 com alterações dadas pela Lei 14.112/20, o Código de Processo Civil, a Lei nº 21.981/1932, a Portaria Conjunta TJMG/CGJ nº 772/PR/2018, bem como pelas

condições estabelecidas neste edital e pela decisão judicial proferida nos autos:
1º) O leilão será realizado na forma eletrônica (online), conduzido pelos Leiloeiros Públicos Oficiais, Sr. Alexandre Reis Pedrosa, matrícula 677 JUCEMG e Sr. Marco Antônio Barbosa de Oliveira Júnior, matrícula 565 JUCEMG, através das plataformas, www.alexandrepedrosaleiloeiro.com.br e ou www.marcoantonioleiloeiro.com.br;
2º) Os sistemas estarão disponíveis para recepção de lances a partir da publicação deste Edital, que deverá ocorrer com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência do início do leilão;
3º) Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances; Não havendo lances no 2º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 3º leilão que ficará aberto para recebimento de lances; Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (art. 26 da Portaria Conjunta 772/PR/2018 e art. 887, § 1º do CPC);
4º) Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente nos sites www.alexandrepedroasleiloeiro.com.br, e ou www.marcoantonioleiloeiro.com.br, aceitar os termos e condições informados, somente após a análise dos documentos obrigatórios e a liberação do login, poderá ofertar lances;
5º) DÉBITOS E ESTADO DE CONSERVAÇÃO: A arrematação de bem imóvel em hasta pública é considerada como aquisição originária. Os bens objeto do presente leilão serão alienados livres de quaisquer ônus, e não haverá sucessão dos arrematantes nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho e no estado em que se

encontram (Art. 141, inciso II da Lei 11.101/05 com alterações dadas pela lei 14.112/20), no entanto, todos os trâmites de operacionalidade para a transferência dos bens serão por conta do arrematante. Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação do bem, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização;
6º) Nos termos do art. 146 da Lei 11.101/05 com alterações dadas pela lei 14.112/20, fica a massa falida dispensada de apresentar certidões negativas;
7º) FORMAS DE PAGAMENTO:
PAGAMENTO À VISTA: O arrematante deverá efetuar o pagamento mediante Guia de Depósito Judicial emitida pelos leiloeiros, no prazo de 1 (um) dia, contado da data do leilão. Uma vez efetuados os pagamentos, o arrematante, dentro do prazo de 01 (um) dia acima estipulado, deverá enviar os comprovantes via e-mail alexandreleiloeiro@gmail.com e contato@marcoantonioleiloeiro.com.br, ou qualquer outro meio hábil e inequívoco. Conforme o art. 29 da PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018, caso não seja comprovado o depósito do lance e o pagamento da comissão no prazo determinado acima, os leiloeiros comunicarão o fato ao licitante com maior lance subsequente, a fim de que este possa exercer seu direito de opção. Destaca-se que isso não isentará o licitante inadimplente do pagamento de multa, se for o caso, a ser determinada pelo juízo, e da responsabilização civil e criminal, nos termos do art. 335 do Código Penal.
Os imóveis descritos nos Lotes 03 e 04 poderão ser arrematados somente mediante pagamento à vista, não sendo admitidas ofertas parceladas para esses lotes.
PAGAMENTO PARCELADO — Os imóveis descritos nos Lotes 01 e 02: Ao optar pelo pagamento parcelado, o arrematante, no prazo de 1 (um) dia, contado da data do leilão, deverá efetuar o pagamento do valor mínimo correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da arrematação, mediante Guia de Depósito Judicial, o restante será pago em no máximo 12 (doze) parcelas iguais, mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação, corrigidas de acordo com os fatores de atualização monetária do Tribunal de Justiça de Minas Gerais. O pagamento das parcelas será efetuado diretamente pelo arrematante, em guia de depósito judicial vinculada aos autos a que se refere o bem arrematado.
Caso não seja comprovado o depósito do valor mínimo correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da arrematação no prazo determinado acima, os leiloeiros comunicarão o fato ao licitante com maior lance subsequente, a fim de que este possa exercer seu direito de opção. Destaca-se que isso não isentará o licitante inadimplente do pagamento de multa, se for o caso, a ser determinada pelo juízo, e da

responsabilização civil e criminal, nos termos do art. 335 do Código Penal (art. 29 da PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018).
Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, § 4º, do CPC), e juros de mora de 1%.
A venda parcelada será garantida por reserva de domínio, conforme previsto no art. 521 do Código Civil, ficando a transferência da propriedade do bem imóvel

condicionada ao pagamento integral do preço ajustado (art. 885 do CPC c/c art. 142, § 3º, da Lei de Falências). A formalização da reserva de domínio ocorrerá por meio da Carta de Arrematação, que será registrada no cartório de registro de imóveis competente, garantindo a validade da reserva até a quitação total do valor da arrematação.
Na hipótese de inadimplemento, haverá a imediata resolução da arrematação, retornando o bem imóvel para a posse e propriedade da Massa Falida. Neste caso, o arrematante, sem prejuízo das demais sanções previstas na lei e/ou neste edital, assim como sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos, perderá o sinal de negócio, a comissão dos leiloeiros e as parcelas eventualmente pagas.
Ainda na hipótese de inadimplemento, a Massa Falida poderá, ao seu exclusivo critério, optar pela execução contra o arrematante. Nesta situação, todas as parcelas vincendas vencerão antecipadamente à data da parcela inadimplida, incidindo sobre o montante devido a multa prevista no art. 895, § 4º, do Código de Processo Civil, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.
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.
8º) COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão dos leiloeiros será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser paga integralmente à vista, pelo arrematante, através de depósito em conta bancária que será informada ao arrematante ou outro meio a ser indicado pelos leiloeiros, devendo o comprovante ser imediatamente encaminhado para o aludido e-mail. 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 dos leiloeiros;
9º) 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, os
7
leiloeiros comunicarão 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.";
10º) Fica reservado aos Leiloeiros o direito de alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do leilão, antes ou durante a realização do mesmo;
11º) Nos termos do Art. 25 da PORTARIA CONJUNTA DO TJMG nº 772/PR/2018, a assinatura do Leiloeiro Público Oficial no Auto de Arrematação supre a assinatura do Arrematante;
12º) INTIMAÇÕES - Nos termos do Art. 889 do CPC, ficam as partes, interessados, credores em geral, INTIMADOS da realização do leilão público por este edital, a publicação do presente edital supre a intimação pessoal dos mesmos;
13º) DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado no DJE e na rede mundial de computadores, no sítio dos leiloeiros www.alexandrepedrosaleiloeiro.com.br e www.marcoantonioleiloeiro.com.br , em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, e PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018, art. 9º, § 2º, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos bens a serem apregoados;
14º) DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Os interessados poderão esclarecer suas dúvidas quanto ao presente leilão com os leiloeiros, através dos aludidos sites, e-mails e telefones (31) 99222-6692 / 98977-8881 / 2551-3688, no horário comercial;
15º) Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 358, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado dos bens. E, para que chegue ao conhecimento de todos, é expedido o presente. Governador Valadares/MG/MG, 16 de novembro de 2026. VALTER LUIZ RAMOS, Escrivã (o) Judicial, por ordem do MM.Juiz de Direito.