

## **EDITAL DE LEILÃO DE 1 E 2 LEILÃO E INTIMAÇÃO DE ALIENAÇÃO JUDICIAL**

**Unidade Jurisdicional - 1º JD da Comarca de Teófilo Otoni**

**PROCESSO NÚMERO:** 5005950-80.2019.8.13.0686

**EXEQUENTE:** ISABEL CRISTINA BARROSO

**EXECUTADO:** AMERICA FUTEBOL CLUBE

**LEILÃO NO MODO ELETRÔNICO, LEILOEIRA PAMELA DE SOUZA ALVES, JUCEMG 1165**, Leiloeira Pública Oficial, nomeada pelo M.M. Juiz desta Comarca, faz ciência aos interessados e, principalmente, aos executados/devedores, que no processo indicado venderá os bens discriminados, pelo maior lance, em LEILÃO PÚBLICO a ser realizado por meio eletrônico (online) através da plataforma [www.pamelaleiloeira.com.br](http://www.pamelaleiloeira.com.br).

**1º LEILÃO:** início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia **03/02/2025 às 10:40 horas**.

**2º LEILÃO:** no dia **03/02/2025 às 11:00 horas** inicia o fechamento do 2º leilão.

**LANCE MÍNIMO:** No 1º leilão será aceito o maior lance, com valor igual ou acima da avaliação, e no 2º leilão serão aceitos lances a partir do valor mínimo determinado pelo Juiz.

Se não houver expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. O Leilão será realizado na(s) data(s) acima mencionada(s).

Não havendo arrematantes, foram marcados novos leilões para as seguintes: data; 1º leilão 26/02/2025 10:40 e 2º leilão 26/02/2025 11:00; 1º leilão 23/03/2025 10:40 e 2º leilão 23/03/2025 11:00; 1º leilão 26/04/2025 10:40 e 2º leilão 26/04/2025 11:00; 1º leilão 23/05/2025 10:40 e 2º leilão 23/05/2025 11:00; 1º leilão 21/06/2025 10:40 e 2º leilão 21/06/2025 11:00; 1º leilão 25/07/2025 10:40 e 2º leilão 25/07/2025 11:00 todos os leilões serão realizados através da plataforma eletrônica [www.pamelaleiloeira.com.br](http://www.pamelaleiloeira.com.br).

### **DESCRIÇÃO DOS BENS:**

**LOTE 1:** IMÓVEL: Um terreno na Rua João Leonardo Hollerbach, n 415, Jardim Iracema Teófilo Otoni/MG, legitimado, com a área de dezessete mil, cento e oito metros e cinquenta decímetros quadrados (17.108,50m<sup>2</sup>), situado entre os Bairros Grão Pará e São Jacinto, nesta cidade, extremado pela frente com propriedade de Emílio Hollerbach; pelo lado direito com o Bairro Grão Pará; pelo lado esquerdo com propriedade dos outorgantes vendedores e pelos fundos com propriedade de Tiago Ferreira de Souza Luz; Matrícula nº 18.926 - Livro 2 de Registro Geral da Comarca de Teófilo Otoni/MG; INSCRIÇÃO CADASTRAL: 1.12.0029.0205.001.

(Descrição do oficial de Justiça “ Um terreno Urbano Contendo área de 17.108,50m<sup>2</sup> (dezessete mil, cento e oito metros e cinquenta decímetros quadrados, situado no endereço supra citado, onde está localizado o estádio Nasri Mattar, o qual possui arquibancadas, iluminação, através de refletores, banheiros, vestuários, bilheterias, muro nos arredores com portão de acesso).

**AValiação: R\$ 10.200.000,00 (DEZ MILHÕES E DUZENTOS MIL REAIS).**

**LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 10.200.000,00 (DEZ MILHÕES E DUZENTOS MIL REAIS).**

**LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO (60% da avaliação): R\$ 6.120.000,00 (seis milhões cento e vinte mil reais).**

**ENDEREÇO:** Rua João Leonardo Hollerbach, n 415, Jardim Iracema Teófilo Otoni/MG.

**FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** Será sempre considerado vencedor o maior lance ofertado, observado o lance mínimo, independente da forma ou condição de pagamento que o arrematante venha a optar.

a) À VISTA: Que o pagamento da arrematação ocorra em 24 horas, por depósito judicial, ou no prazo de 15 dias úteis, sendo, nesta última hipótese, necessário o recolhimento em 24 horas em depósito judicial, do equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do preço ofertado, como caução, e os restantes 75% (setenta e cinco por cento) do preço lançado, pagos até o final do prazo de 15 (quinze) dias úteis mediante recolhimento em depósito judicial; que, havendo opção do arrematante para o pagamento do preço no prazo de 15 (quinze) dias úteis, uma vez não recolhido o restante de 75% (setenta e cinco por cento) do preço, no prazo concedido, será perdido o valor da caução em favor do exequente, conforme disposto no art. 897 do CPC/2015.

b) PARCELADO: Ao optar pelo pagamento parcelado, o licitante, no prazo de 24 horas, contados da data do leilão, deverá efetuar o pagamento, mediante guia judicial, do valor mínimo correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em, 30 (trinta) parcelas iguais, mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação. Seja qual for a forma de pagamento, deverá o arrematante enviar o recibo de pagamento ao leiloeiro através do e-mail [pamelaalvesleiloeira@gmail.com](mailto:pamelaalvesleiloeira@gmail.com). Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (conforme art. 895 §4º da Lei 13.105/2015). O valor das parcelas deverá ser atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, conforme Tabela de Atualização Monetária do Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, devendo o montante ser quitado mediante guia de depósito judicial vinculada aos autos a que se refere o bem arrematado. Caso o vencimento de alguma parcela recaia em final de semana ou feriado, o mesmo ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente. A arrematação de bem imóvel mediante pagamento parcelado do valor da arrematação, nos termos previstos neste edital, será garantida por hipoteca gravada sobre o próprio imóvel arrematado. Em caso de arrematação de bens móveis mediante pagamento parcelado, o juízo poderá condicionar a entrega do bem à quitação de todas as parcelas. Na hipótese de inadimplemento, o exequente poderá optar pela resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido. Caso seja pleiteada a resolução da arrematação, o arrematante, sem prejuízo das demais sanções previstas na lei e ou neste edital, assim como sem prejuízo da apuração das eventuais perdas e danos, perderá o sinal de negócio já pago. Caso seja pleiteada a execução, todas as parcelas vincendas vencerão antecipadamente à data da parcela inadimplida, incidindo sobre o montante devido a multa prevista no art. 895 § 4º da Lei 13.105/2015, 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, é de responsabilidade do arrematante a emissão da guia de pagamento das parcelas, no site do TJMG, bem como a correção do valor de referida parcela.

Na hipótese de inadimplemento, o exequente poderá optar pela resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido. Caso seja pleiteada a resolução da

arrematação, o arrematante, sem prejuízo das demais sanções previstas na lei e ou neste edital, assim como sem prejuízo da apuração das eventuais perdas e danos, perderá o sinal de negócio já pago. Caso seja pleiteada a execução incidirá sobre o montante devido a multa prevista no art. 895 § 4º da Lei 13.105/2015, 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, é de responsabilidade do arrematante a emissão da guia de pagamento no site do TJMG, bem como a correção do valor.

**LANCES PELA INTERNET:** Os interessados em participar do leilão/praça poderão dar lances pela internet, por intermédio do site [www.pamelaleiloeira.com.br](http://www.pamelaleiloeira.com.br), para tanto deverão ser observadas e cumpridas as regras indicadas no referido site, não podendo, posteriormente, sob qualquer hipótese, alegar desconhecimento.

**TAXA DE LEILÃO:** Em caso de arrematação, será devido à Leiloeira 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante. Em caso de adjudicação, 2% sobre o valor atualizado do bem adjudicado, a ser paga pelo adjudicante. Em caso de remição ou acordo, 2% sobre o valor atualizado do bem, a ser paga pelo executado. Na hipótese de o bem ser arrematado, pelo exequente, será devida a comissão de 5% sobre o valor da arrematação. A comissão deverá ser integralmente paga no ato da arrematação, adjudicação, remição ou acordo.

**INFORMAÇÕES:** pelo e-mail [pamelaalvesleiloeira@gmail.com](mailto:pamelaalvesleiloeira@gmail.com), pelo site [www.pamelaleiloeira.com.br](http://www.pamelaleiloeira.com.br), celular/WhatsApp (32) 99834-5630.

**ÔNUS:** Av.02-M-18.926 – Protocolo 41.509 em 30 de janeiro de 2014. Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constar o Ajuizamento da Ação de Execução Fiscal, distribuída sob o número 3559-41.2013.4.01.3816, no dia 20 de agosto de 2013, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$125.372,83, requerida por UNIÃO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL), em face de AMERICA FUTEBOL CLUBE, CNPJ 25.114.679/0001-70, em trâmite na Vara Federal desta Comarca, nos termos da Certidão de Processo emitida aos 18 de novembro de 2013. Dou fé. Teófilo Otoni, 14 de fevereiro de 2014(lrj). O Oficial, (a)Pablo Roque Villarino. Av.03-M-18.926 – Protocolo 43.102 em 04 de dezembro de 2014. Procede-se a esta averbação, a requerimento, para constar o Ajuizamento da Ação de Execução Fiscal, distribuída sob o número 0010279-14.2014.5.03.0077, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$24.080,50, requerida por PROCURADORIA SECCIONAL DA FAZENDA NACIONAL DE GOVERNADOR VALADARES, em face de AMERICA FUTEBOL CLUBE, CNPJ 25.114.679/0001-70, em trâmite na Vara do Trabalho de Teófilo Otoni-MG, nos termos do Ofício PSFN/GVS/MG/Nº291, emitido aos 28 de fevereiro de 2014, reiterado pelo Ofício PSFN/GVS/MG/Nº945, emitido aos 26 de novembro de 2014. Dou fé. Teófilo Otoni, 16 de dezembro de 2014(krr). O Oficial, (a)Pablo Roque Villarino; Av.05-M.18.926 – Protocolo 45.688 em 24 de junho de 2016. Indisponibilidade. Procede-se a esta averbação para constar a indisponibilidade do proprietário América Futebol Clube, CNPJ 25.114.679/0001-70, sobre o imóvel objeto da presente matrícula, conforme comunicação encaminhada a esta serventia pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo 201606.2315.00152919-IA-020, processo nº 00212217220155040003, onde consta como "Emissor da Ordem" Leandro Ribeiro Rucks, RS - 3ª Vara do Trabalho de Porto Alegre; "Aprovado por" Leandro Ribeiro Rucks, RS - 3ª Vara do Trabalho de Porto Alegre. Dou fé. Teófilo Otoni, 08 de Julho de 2016(krr). O Oficial subst., (a)Kátia Santos Luiz Colen. R.06-M-18.926 – Protocolo 50.648 em 19 de fevereiro de 2019. PENHORA. Procede-se

a este registro para constar que o imóvel objeto da presente matrícula foi penhorado para garantir o pagamento de um débito no valor de R\$697.124,66 (valor referente a todas as execuções do reclamado), conforme Auto de Penhora e Avaliação, lavrado aos 18 de julho de 2018, pelo Oficial de Justiça, Petronio Mendes de Souza Neto, e Ofício emitido aos 13 de fevereiro de 2019, pela M.M. Juíza da Vara do Trabalho de Teófilo Otoni, Juliana Campos Ferro Lage, extraídos do processo nº 0011809-48.2017.5.03.0077, movido por GEOVANE EDUARDO LAGE SILVA contra AMÉRICA FUTEBOL CLUBE, em trâmite na Vara do Trabalho de Teófilo Otoni/MG, arquivados nesta Serventia. Fica constituído depositário, o presidente do reclamado, João Ângelo Araújo Bouzon. Dou fé. Teófilo Otoni, 28 de fevereiro de 2019(krr). A Escrevente Substituta, (a) Kelly Ramos Rodrigues Soares; Av.08-M-18.926 – Protocolo 50.863 em 11 de abril de 2019. Procedede-se a esta averbação, a requerimento, para constar o Ajuizamento da Ação de Execução Fiscal, distribuída sob o número 0003008-85.2018.4.01.3816, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$37.526,64, requerida por UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL, em face de AMERICA FUTEBOL CLUBE, CNPJ 25.114.679/0001-70, em trâmite na Vara Federal de Teófilo Otoni-MG, nos termos do Ofício SEI Nº50/2019/APOIO/PSFN-MG-GVAL/PRFN1/PGFN-ME, emitido aos 31 de janeiro de 2019, reiterado pelo Ofício SEI Nº176/2019/APOIO/PSFN-MG-GVAL/PRFN1/PGFN-ME, emitido aos 03 de abril de 2019. Dou fé. Teófilo Otoni, 22 de abril de 2019(krr). A Escrevente Substituta, (a) Kelly Ramos Rodrigues Soares; Av.09-M-18.926 – Protocolo 51.329 em 02 de julho de 2019. Procedede-se a esta averbação, a requerimento, para constar o Ajuizamento da Ação de Execução, distribuída sob o número 068612.006.900-6, no dia 08 de maio de 2012, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$51.063,94, requerida por NOVA FORMA ARTEFATOS DE FIBRA LTDA-ME, em face de AMÉRICA FUTEBOL CLUBE, CNPJ 25.114.679/0001-70, em trâmite na 2ª Vara Cível desta Comarca, nos termos da Certidão do Ajuizamento de Execução emitida aos 26 de novembro de 2018. Quant.: 1, Cód. Tabela: 4135-0, Emolumentos: R\$16,16; Recompe: R\$0,97; TJF: R\$5,38; Total: R\$22,51. Dou fé. Teófilo Otoni, 15 de julho de 2019(krr). A Escrevente Substituta, (a) Kelly Ramos Rodrigues Soares; Av.10-M-18.926 – Protocolo 52.536 em 11 de março de 2020. Indisponibilidade. Procedede-se a esta averbação para constar a indisponibilidade sobre o imóvel objeto da presente matrícula, conforme comunicação encaminhada a esta serventia pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo 202003.1014.01089482-IA-730, processo nº 00104431320195030106, tendo como réu, América Futebol Clube, CNPJ 25.114.679/0001-70, onde consta como "Emissor da Ordem" Cláudia Luciene Abras, Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, 27ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG. Dou fé. Teófilo Otoni, 31 de março de 2020(fha). A Escrevente Substituta, (a) Fabíola Maria Herzog de Araújo, Av.11-M-18.926 – Protocolo 54.258 em 29 de abril de 2021. Indisponibilidade. Procedede-se a esta averbação para constar a indisponibilidade sobre o imóvel objeto da presente matrícula, conforme comunicação encaminhada a esta serventia pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo 202104.2715.01599240-IA-750, processo nº 10013874220175020362, tendo como réu, América Futebol Clube, CNPJ 25.114.679/0001-70, onde consta como "Emissor da Ordem" Diogenes Boschetti Almeida, TST - Tribunal Superior do Trabalho, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região de São Paulo/SP, Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP. Dou fé. Teófilo Otoni, 06 de maio de 2021(fha). A Escrevente Substituta, (a) Fabíola Maria Herzog de Araújo; Av.12-M-18.926 - Protocolo 57.854 em 19 de janeiro de 2023. Indisponibilidade. Procedede-se a esta averbação para constar a indisponibilidade sobre o imóvel objeto da presente matrícula, conforme comunicação encaminhada a esta serventia pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo 202301.1811.02517417-IA-720, processo nº 10013874220175020362, tendo como réu, América Futebol Clube, CNPJ 25.114.679/0001-70, onde consta como "Emissor da Ordem" Monica Brandao Ferreira, TST - Tribunal Superior do Trabalho, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo/SP, Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP. Dou fé. Teófilo Otoni, 26 de janeiro de 2023(dpe). A Escrevente Substituta, (a) Daniele Portugal Esteves; Av.13-M-18.926 -

Protocolo 59.451 em 01 de novembro de 2023. Indisponibilidade. Procede-se a esta averbação para constar a indisponibilidade sobre o imóvel objeto da presente matrícula, conforme comunicação encaminhada a esta serventia pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo 202311.0108.03014045-IA-630, processo nº 00108613820195030077, tendo como réu, América Futebol Clube, CNPJ 25.114.679/0001-70, onde consta como "Emissor da Ordem" Petronio Mendes de Souza Neto, TST - Tribunal Superior do Trabalho, Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, Vara do Trabalho de Teófilo Otoni. Dou fé. Teófilo Otoni, 17 de novembro de 2023(mrs). A Escrevente Substituta, (a)Kátia Santos Luiz Colen.

**DÍVIDAS:** O arrematante arcará com os débitos que recaiam sob o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o artigo art. 130, Parágrafo único do Código Tributário Nacional. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*) os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. Em caso de adjudicação, arcará o adjudicante com todos os débitos. Caberá ao interessado verificar a existência de débitos tributários e débitos de taxas condominiais, no caso dos bens imóveis, imóvel se registro de ônus no CRI.

**CONDIÇÕES GERAIS:** Aperfeiçoada a arrematação será expedida ata de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse. Os bens serão entregues na condição em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. A venda dos bens imóveis será sempre considerada ad corpus, sendo que eventuais medidas constantes neste edital serão meramente enunciativas. Em caso de arrematação ou adjudicação de bem móvel, fica ao encargo do arrematante a retirada e transporte do bem do local onde o mesmo se encontra. Em caso de arrematação ou adjudicação de bem imóvel, caberá ao arrematante tomar as providências e arcar com os custos da desocupação do bem, caso o mesmo esteja ocupado. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos para eventual regularização do bem arrematado. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos da arrematação, inclusive para a expedição da respectiva carta de arrematação, se houver. Caberá ao arrematante tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes. Caberá ao arrematante arcar com todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros. Em caso de desistência da arrematação o arrematante ficará obrigado a pagar uma multa de 20% sobre o valor da arrematação e ainda os 05% de comissão a leiloeira, sem prejuízo de outras sanções, neste caso poderá ainda o leiloeiro, efetuar a venda ao lance subsequente, seguindo a ordem de lance.

A leiloeira, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigada a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ficam, desde já, intimadas as partes os co proprietários, os interessados e, principalmente, os executados, credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem, caso não haja licitantes poderão ocorrer novos leilões com datas já pré definidas neste edital. A leiloeira, é apenas mandatária, não se enquadrando assim, como fornecedor intermediário ou comerciante, se eximindo assim de qualquer responsabilidade no bem alienado, nos termos do CPC.

Caso o exequente e/ou executada não sejam notificados, cientificados e/ou intimados por qualquer razão, da data do leilão e, das datas pré marcadas em que poderão ser realizados novos leilões, caso não haja licitantes, valerá o presente como edital de intimação de leilão conforme Art 889§ Único Novo CPC. O Leiloeiro Público Oficial não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

Belo Horizonte, MG, 08 de novembro de 2024.

---

JUIZ DE DIREITO