

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

4ª vara cível da comarca de Uberaba - MG

PROCESSO NÚMERO: 1667690-67.2006.8.13.0701

EXEQUENTE: COMERCIAL DE VIDROS UBERABA LIMITADA - ME

EXECUTADO: BAOBA PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO LTDA - EPP

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.

1º LEILÃO: início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia **09/10/2025 às 10:40 horas**.

2º LEILÃO: no dia **09/10/2025 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 em 10/11/2025, às 10h40min, e 2º leilão em 10/11/2025, às 11h00min; 1º leilão em 10/12/2025, às 10h40min, e 2º leilão em 10/12/2025, às 11h00min; 1º leilão em 21/01/2026, às 10h40min, e 2º leilão em 21/01/2026, às 11h00min; 1º leilão em 10/02/2026, às 10h40min, e 2º leilão em 10/02/2026, às 11h00min; 1º leilão em 10/03/2026, às 10h40min, e 2º leilão em 10/03/2026, às 11h00min; 1º leilão em 10/04/2026, às 10h40min, e 2º leilão em 10/04/2026, às 11h00min; 1º leilão em 11/05/2026, às 10h40min, e 2º leilão em 11/05/2026, às 11h00min; 1º leilão em 10/06/2026, às 10h40min, e 2º leilão em 10/06/2026, às 11h00min; 1º leilão em 10/07/2026, às 10h40min, e 2º leilão em 10/07/2026, às 11h00min; todos os leilões serão realizados através da plataforma eletrônica www.pamelaleiloeira.com.br.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

LOTE 1: 01 (UM) IMÓVEL, DE MATRÍCULA 9.709, LIVRO Nº2, NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CONCEIÇÃO DAS ALAGOAS-MG, LOCALIZADO NA ZONA RURAL DE CONCEIÇÃO DAS ALAGOAS - MG, NA RODOVIA

MG 427, KM 32, ESTENDIDO 5KM DE TERRA, PRÓXIMO ÀS MARGENS DO RIO GRANDE, DE 72.666M², COM ACESSO POR VIA NÃO PAVIMENTADA, REGULARIZAÇÃO TOPOGRÁFICA EM PLATÔS E RAMPAS, REDE INTERNA DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA POTÁVEL, REDE INTERNA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO E COMPLEXO DE TURISMO RURAL, UTILIZADO PARA ESTÂNCIA HIDROMINERAL (TERMAS), USO COMERCIAL E DE TURISMO RURAL, E APTIDÃO PARA AGRICULTURA E PECUÁRIA.

O PONTO DE PARTIDA 58 TEM COORDENADAS UTM N= 7783713,058 E E= 796.437,801, E ESTÁ LOCALIZADO NA DIVISA DA MATA CILIAR DO UBATA TERMAS, COM A COTA DE DESAPROPRIAÇÃO 495,50 DA CEMIG - CIA ENERGÉTICA DE MINAS GERAIS; DAÍ, NO SENTIDO ANTI-HORÁRIO, CONFRONTANDO COM A MATA CILIAR DO UBATA TERMAS, SEGUE COM DISTÂNCIA = 6,261M E AZ = 85°43'55" ATÉ O PONTO 57, ONDE FINDA ESTA CONFRONTAÇÃO; DAÍ, PASSANDO A CONFRONTAR COM A PROPRIEDADE DO UBATA TERMAS, SEGUE COM OS AZIMUTES E DISTÂNCIAS; AZ = 12°20'08" E D = 27,589M ATÉ O PONTO 56; AZ = 12°20'11" E D = 88,757M ATÉ O PONTO 55; AZ = 75°31'58" E D = 92,264M ATÉ O PONTO 54; AZ = 130°14'11" E D = 60,336M ATÉ O PONTO 52C; AZ = 40°06'41" E D = 59,800M ATÉ O PONTO 52B; AZ = 176°46'42" E D = 45,957M ATÉ O PONTO 52; AZ = 13°19'22" E D = 65,146M ATÉ O PONTO 51; AZ = 14°16'30" E D = 53,050M ATÉ O PONTO 50; AZ = 15°56'58" E D = 71,248M ATÉ O PONTO 49; AZ = 253°07'10" E D = 221,413M ATÉ O PONTO 48; AZ = 270°14'50" E D = 30,366M ATÉ O PONTO 47; AZ = 270°14'47" E D = 3,302M ATÉ O PONTO 43; AZ = 2°01'07" E D = 36,311M ATÉ O PONTO 42; AZ = 14°07'49" E D = 97,187M ATÉ O PONTO 41; AZ = 10°23'39" E D = 18,368M ATÉ O PONTO 40; AZ = 270°00'00" E D = 86,031M ATÉ O PONTO 68; AZ = 177°12'51" E D = 26,131M ATÉ O PONTO 67; AZ = 192°41'20" E D = 41,082M ATÉ O PONTO 66; AZ = 222°31'29" E D = 5,813M ATÉ O PONTO 65; AZ = 222°31'29" E D = 58,714M ATÉ O PONTO 64; AZ = 147°4'42" E D = 12,885M ATÉ O PONTO 63; AZ = 167°16'13" ATÉ O PONTO 62; AZ = 160°41'39" E D = 35,350M ATÉ O PONTO 61; AZ = 165°45'00" E D = 164,267M ATÉ O PONTO 60; AZ = 192°20'10" E D = 74,940M ATÉ O PONTO 59; AZ = 192°20'13" E D = 29,410M ATÉ O PONTO DE PARTIDA 58.

AS BENFEITORIAS PRESENTES SÃO AS SEGUINTEs: A) PRÉDIO DA ADMINISTRAÇÃO, RECEPÇÃO, RESTAURANTE, VARANDA, SALA DE JOGOS, COZINHA, CÂMARAS FRIAS, LOJA DE CONVENIÊNCIAS E PERGOLADO; B) CÔMODO PARA DEPÓSITO DE GÁS; C) ÁREA DE CAMPING E BANHEIRO DAS CHURRASQUEIRAS; D) CONJUNTO DE PISCINAS TERMAIS COM TOBOÁGUA;

E)HOTEL/POUSADA SERVIDO POR ÁGUAS TERMAIS; F) CONJUNTO DE PISCINAS TERMAIS DO HOTEL; G) QUIOSQUE 1 (PRÓXIMO AO PRÉDIO DA ADMINISTRAÇÃO/RESTAURANTE); H) QUIOSQUE 2 (TEMPLO ECUMÊNICO); I) QUIOSQUE 3 (FONTANÁRIO); J) POÇO ARTESIANO COM CASA DE PROTEÇÃO.

ESSAS BENFEITORIAS ENCONTRAM-SE ASSENTADAS SOBRE INFRAESTRUTURA COMPLEMENTAR QUE ENVOLVE PLATÔS EXECUTADOS COM OBRAS DE TERRAPLANAGEM, SISTEMA DE TRATAMENTO DE ESGOTO E REDE DE ENERGIA ELÉTRICA, BEM COMO PAISAGISMO (JARDINS, CANTEIROS, PLANTIO DE GRAMAS ESPECIAIS E PLANTAS ORNAMENTAIS).

ALÉM DAS BENFEITORIAS, O IMÓVEL RURAL POSSUI SISTEMA DE TRATAMENTO DE EFLUENTES LÍQUIDOS COM BOMBEAMENTO PARA SUMIDOURO, A FIM DE EVITAR QUE ÁGUAS USADAS OU POLUÍDAS CHEGUEM AO RIO GRANDE; REDE DE ESGOTO INCLUINDO FOSSA SÉPTICA COM CAPACIDADE PARA 245M³, SISTEMA DE BOMBEAMENTO E TUBULAÇÃO ATÉ O SUMIDOURO; REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA FRIA, TUBOS E CONEXÕES DE PVC SOLDÁVEL MARROM, 75MM; SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA E LUZ POR TODA A ÁREA GRAMADA E JARDINADA; SISTEMA ELÉTRICO DE APROXIMADAMENTE 800M DE REDE INTERNA, COM FIAÇÃO SOBRE POSTES DE CONCRETO ARMADO, FORNECENDO ENERGIA EM BAIXA TENSÃO, MONOFÁSICA, COM DOIS PADRÕES CEMIG; UM TRANSFORMADOR INSTALADO DE 150KVA - 15 KV, 60HZ, AT. 13, KV, BT 220/127V E OUTRO TRANSFORMADOR MENOR; CAIXA DE ENTRADA EM CHAPA DE AÇO, DIMENSÕES 90M X 1,10M X 2,70M, PARA INTERLIGAÇÃO ATÉ O QUADRO GERAL; ELETRODUTO DE AÇO CARBONO COM COSTURA, GALVANIZADO A FOGO DIÂMETRO DE 80MM(3"); INTERLIGAÇÃO ATÉ O QUADRO GERAL, FIOS, CABOS, BASES, ETC.: CABO ISOLADO EM PVC SEÇÃO 95MM², 750V - 70C; CAIXA DE INSPEÇÃO MEDINDO 0,60M X 0,60M X 0,60M, EM ALVENARIA DE ½ TIJOLO; ATERRAMENTO COMPLETO, COM HASTES DE COBRE, COM ALMA DE AÇO.

AVALIAÇÃO: R\$ 26.428.000,00 (vinte e seis milhões quatrocentos e vinte e oito mil).

LANCE MÍNIMO EM PRIMEIRO LEILÃO: R\$ 26.428.000,00 (vinte e seis milhões quatrocentos e vinte e oito mil).

LANCE MÍNIMO EM SEGUNDO LEILÃO (50% da avaliação): R\$ 13.214.000,00 (treze milhões duzentos e quatorze mil reais).

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. 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/praza poderão dar lances pela internet, por intermédio do site 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 5% do valor da arrematação e devida pelo arrematante, ainda que o próprio credor, assim como de 5% do valor da proposta para aquisição em parcelas, devida pelo proponente; que será devida a remuneração do leiloeiro (taxa de leilão) no equivalente a 2% do valor de avaliação do bem, devido pelo exequente, no caso de extinção do processo, por adjudicação tardia, por remição ou por transação entre as partes.

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

ÔNUS: Hipoteca ao Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais, S/A.

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 do imóvel. 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.

Uberaba/MG, 26 de agosto de 2025.

JUIZ DE DIREITO