

Edital de alienação por iniciativa particular

Imóvel ABC Hotel em Caratinga

Processo nº 0143610-24.2013.8.13.0134 | 1ª Vara Cível da Comarca de Caratinga/MG. **Alvará de autorização ID 10707404798**, assinado em 02 de julho de 2026.

HUMBERTO DE MATTOS BATISTA, condômino autorizado pelo alvará acima identificado, com apoio profissional de RAFAEL ARAÚJO GOMES, Leiloeiro Público Oficial, JUCEMG nº 941, torna públicas as condições para recebimento de propostas de aquisição do imóvel conhecido como ABC Hotel, observados os limites da autorização judicial e as disposições seguintes.

1 Fundamento e alcance da divulgação

1.1. O alvará, subscrito pelo Juiz de Direito José Antônio de Oliveira Cordeiro, autoriza Humberto de Mattos Batista a promover a alienação por iniciativa particular do imóvel da Avenida Maria Catarina Cimini, nº 230, Centro, Caratinga/MG, objeto dos laudos IDs 10462242266 e 10386856829, este a partir da página 3, pelo mínimo de R\$ 7.736.400,00, e a assinar a documentação necessária ao seu cumprimento.

1.2. Este edital disciplina a divulgação e o recebimento de propostas pelo condômino autorizado e pelo profissional contratado. As condições que dependam de fixação judicial somente produzirão efeitos após a decisão correspondente, na forma aplicável do art. 880 do Código de Processo Civil.

2 Período e canais de recebimento

Abertura:

PRIMEIRO LEILÃO DIA 29 DE OUTUBRO DE 2026 ÀS 15 HORAS horário de Brasília-DF, por R\$ 8.596.000,00.

SEGUNDO LEILÃO DIA 05 DE NOVEMBRO DE 2026 ÀS 15 HORAS horário de Brasília-DF, por R\$ 7.736.400,00.

A contagem e eventual prorrogação observarão a autorização aplicável e serão divulgadas nos mesmos canais.

2.1. A divulgação será realizada em www.rafaelleiloeiro.com.br. As propostas deverão ser encaminhadas DIRETAMENTE PELO SITE www.rafaelleiloeiro.com.br APÓS REALIZADO O CADASTRO DO PROPONENTE. Informações e agendamento de visitas: (34) 99116-3933.

2.2. O protocolo deverá registrar data, horário, valor e condições da proposta. O encerramento do período não transfere a propriedade nem gera aceitação automática. Alterações de condições ou prorrogações serão comunicadas antes da seleção definitiva, respeitados os direitos já constituídos.

3 Identificação e descrição do imóvel

3.1. Imóvel urbano de uso comercial conhecido como **ABC Hotel**, situado na **Avenida Maria Catarina Cimini, nº 230, esquina com a Rua Amós Batista Carlos, Centro, Caratinga/MG**, associado à **matrícula nº 10.458 do Registro de Imóveis de Caratinga**, CNM 039065.2.0010458-97. Índice cadastral indicado na documentação fiscal: 10509802740010.

3.2. Descrição registral: lote de terreno nº 19, com 12,00 m de frente e fundos até o Rio Caratinga, confrontando por um lado com João da Silva Araújo, pelo outro com João Teixeira Viana, pelos fundos com o rio e pela frente com a rua, denominada no registro Rua Catarina Cimini. O R.01, datado de 30 de abril de 1985, registra aquisição por Amós Batista Carlos.

3.3. O laudo de 20 de maio de 2025, ID 10462242266, informa aproximadamente 6.900 m² de área construída. O levantamento de 22 de julho de 2015, ID 10386856829, relaciona subsolo com 920,62 m², térreo com 943,08 m², primeiro piso com 881,46 m², segundo, terceiro e quarto pisos e terraço com 876,73 m² cada, totalizando 6.252,08 m². As áreas são informações dos respectivos laudos e dependem de conferência.

3.4. A certidão registral de 13 de maio de 2026 descreve o terreno, sem averbação da construção hoteleira ou atualização da titularidade sucessória. A diferença entre a descrição registral, o cadastro e a situação física será tratada antes da formalização, com identificação das providências, dos custos e dos responsáveis.

3.5. A venda compreende o objeto imobiliário judicialmente autorizado, dentro dos seus limites. Móveis, equipamentos removíveis e direitos empresariais somente serão incluídos se individualizados em inventário próprio e abrangidos por autorização expressa. Fotografias de ambientes mobiliados não constituem, por si, oferta desses bens.

4 Avaliação e preço mínimo

4.1. O laudo de 20 de maio de 2025 apresenta valor de referência de **R\$ 8.596.000,00**. O alvará estabelece o preço mínimo de **R\$ 7.736.400,00 (sete milhões, setecentos e trinta e seis mil e quatrocentos reais)**.

4.2. Propostas inferiores a esse mínimo não serão consideradas aptas à aquisição, salvo nova decisão judicial que altere expressamente o piso. Não existe autorização automática para desconto de 50% nem para venda por preço inferior em uma etapa posterior.

4.3. O valor de R\$ 9.000.000,00 exibido na avaliação fiscal de 15 de maio de 2026 tem finalidade tributária e não substitui o mínimo do alvará. Eventual comissão e despesas do adquirente serão discriminadas separadamente, sem reduzir o preço do imóvel.

5 Conservação e restrições de uso

5.1. Segundo o laudo de 2025, o edifício apresenta estado de conservação comprometido, com mofo e infiltrações em diversos pavimentos, necessidade de reformas elétricas, hidráulicas e dos banheiros, além de elevador sem funcionamento à época da avaliação.

5.2. O mesmo laudo descreve garagem de acesso difícil, com rampa íngreme, capacidade inferior à quantidade de suítes e sinais de alagamentos anteriores. Registra suscetibilidade a inundação em cheias do Rio Caratinga.

5.3. O avaliador aponta que parte relevante da estrutura se encontra em área de preservação permanente às margens do rio. O interessado deverá considerar a necessidade de verificação técnica e consulta aos órgãos competentes sobre uso, reformas, ampliação e regularização. A referência do laudo não substitui delimitação ambiental ou licença administrativa.

5.4. Recomenda-se vistoria acompanhada de profissional habilitado. As fotografias e descrições não asseguram a regularidade de funcionamento hoteleiro, de segurança contra incêndio ou de instalações. A aquisição no estado de conservação informado não elimina direitos legais nem exonera os responsáveis por informação falsa ou omissão relevante.

6 Ocupação e entrega da posse

6.1. O levantamento de 2015 relata lojas comerciais locadas, enquanto o laudo de 2025 descreve o prédio onde funcionava o ABC Hotel. Essas referências são históricas e não comprovam a situação presente de cada espaço.

6.2. Os interessados terão acesso às informações atuais de ocupação e às condições de transmissão antes de assumir compromisso vinculante. Não haverá promessa de desocupação imediata com base apenas no recebimento de proposta ou no alvará. Preferências e direitos de locatários, condôminos e terceiros serão examinados conforme o regime aplicável e as determinações do juízo.

7 Participação e conteúdo das propostas

7.1. Poderão apresentar propostas pessoas físicas ou jurídicas com capacidade e representação regular, desde que não incidam em impedimento legal. Os documentos de identificação serão fornecidos em canal reservado; a publicação deste edital não exige exposição pública de documentos pessoais.

7.2. A proposta deverá identificar o proponente e seu representante, se houver; indicar CPF ou CNPJ, endereço e contatos; identificar o imóvel e a extensão do domínio ofertado; informar preço, forma e prazo de pagamento, origem própria ou financiada dos recursos, garantias e eventuais condições; e conter assinatura e declaração de ciência das condições do edital.

7.3. O interessado informará se realizou vistoria, registrará ressalvas que considere essenciais e, quando houver comissão a seu cargo, declarará a aceitação expressa do percentual e do vencimento divulgados. A proposta terá validade de trinta dias corridos a partir do encerramento do período, salvo prazo superior oferecido pelo próprio interessado.

7.4. As propostas serão organizadas por valor e condições de efetivo recebimento, privilegiando-se o maior preço entre ofertas de pagamento equivalente, respeitadas as preferências legais e as determinações judiciais. Em igualdade integral, sem preferência legal incidente, prevalecerá a proposta completa recebida primeiro. Condições diferentes serão justificadamente comparadas, sem atribuição automática do imóvel ao maior valor nominal.

7.5. A seleção será encaminhada ao condômino autorizado e, quando necessário, ao juízo. Só haverá vinculação definitiva após aceitação formal e cumprimento das condições e aprovações exigíveis. Não será cobrado o preço do imóvel pelo simples envio da proposta.

8 Pagamento do preço e propostas condicionadas

8.1. Serão recebidas propostas à vista para formalização nos limites da autorização judicial. O pagamento integral vencerá em 02 dias úteis.

8.2. Proposta parcelada ou financiada deverá especificar entrada, saldo, datas, garantias e condições de aprovação. Sua apresentação não assegura deferimento nem autoriza parcelamento automático. A eficácia dependerá de aceitação e das autorizações judiciais necessárias, sem postergação unilateral do pagamento pelo proponente.

8.3. O preço será recolhido ao destino definido no título e nas decisões aplicáveis. Eventual depósito judicial utilizará guia conferida nos autos. Valores do preço ou de sinal não serão transferidos à conta pessoal do leiloeiro. Dados de pagamento serão confirmados antes de qualquer transferência.

9 Comissão pela intermediação

Percentual: 5% cinco por cento sobre o preço efetivo da alienação em até 2 dias úteis.

9.1. Se a comissão for atribuída ao adquirente, será adicional ao preço e dependerá de aceitação expressa no instrumento da operação e do respaldo judicial necessário. Se atribuída ao contratante, não será exigida do comprador. É vedada cobrança duplicada.

9.2. Cadastro, visita ou mera apresentação de proposta não geram comissão integral. A exigibilidade observará o resultado jurídico definido no contrato e as condições da alienação. Se o negócio não se aperfeiçoar por condição não implementada ou impedimento judicial, sem obrigação remuneratória constituída, eventual antecipação será devolvida, observada determinação do juízo.

10 Tributos e demais obrigações

10.1. IPTU, taxas, eventuais débitos condominiais e demais obrigações incidentes sobre o imóvel serão apurados por documentação atualizada. A responsabilidade por pagamento, eventual reserva do preço, cancelamento de gravames ou sub-rogação seguirá a legislação, o título de alienação e a decisão judicial aplicável. Este edital não assegura, por si, aquisição livre de todo passivo.

10.2. A documentação fiscal de Edna Mattos Batista apresenta ITCD consolidado de R\$ 324.155,88, com valores válidos até 30 de junho de 2026. A declaração abrange cinco bens e referencia participação de 50% no hotel. O montante é histórico, necessita atualização e não representa dívida exclusiva deste imóvel ou obrigação automaticamente assumida pelo comprador.

10.3. Antes da vinculação definitiva, será disponibilizada informação atualizada sobre débitos e sobre a forma de sua solução. Não haverá assunção genérica pelo adquirente de dívidas não discriminadas. Eventual obrigação expressamente assumida deverá ser legalmente admissível, quantificada ou determinável e compatível com o preço mínimo e a autorização judicial.

10.4. O adquirente suportará ITBI e despesas de escritura e registro que legal ou expressamente lhe incumbam no título. Custos de regularização prévia, sucessória, construtiva ou ambiental terão responsável definido antes da aceitação vinculante. A contratação não altera, perante credores ou órgãos públicos, responsabilidades impostas por lei.

11 Formalização e registro

11.1. A proposta aceita será formalizada por título adequado à autorização judicial e às exigências registrais. Será utilizada escritura pública amparada pelo alvará, se cabível, ou termo nos autos e carta de alienação quando determinados pelo juízo. A escolha do instrumento e seus requisitos serão conferidos antes da liberação do preço.

11.2. O registro do título é necessário à transferência da propriedade. A entrega da posse seguirá o ajuste expresso e eventual ordem judicial, considerados os direitos de ocupantes. A existência do alvará não dispensa a compatibilização do título com a matrícula e a extensão do domínio transmitido.

12 Comunicações processuais e preferências

12.1. O responsável processual providenciará a ciência dos interessados e titulares de direitos na forma determinada pelo juízo. Direitos de preferência serão examinados e exercidos pelos meios e prazos legalmente aplicáveis, antes da consolidação do negócio.

12.2. Esta divulgação não substitui automaticamente intimações processuais, não comprova sua realização e não sana restrição ao poder de alienar. A relação atual das partes, sucessores e terceiros interessados será conferida nos autos, inclusive em razão das informações sucessórias existentes.

13 Suspensão e inadimplemento

13.1. Ordem judicial, restrição superveniente ou impedimento relevante poderá suspender ou encerrar o recebimento de propostas. O fato será divulgado e comunicado aos proponentes, preservados os direitos decorrentes de negócios já validamente formalizados.

13.2. O inadimplemento após a formação de obrigação válida será tratado conforme o instrumento de alienação e a decisão aplicável, com comunicação ao interessado e observância das medidas legalmente cabíveis. Não se aplicam automaticamente multas, perda de sinal ou outras penalidades próprias de leilões não previstas para esta operação.

14 Consulta documental e informações

14.1. A documentação de referência compreende o alvará ID 10707404798, o laudo de 20 de maio de 2025 ID 10462242266, a avaliação histórica constante do ID 10386856829 e a certidão da matrícula nº 10.458. Serão disponibilizados os documentos atuais necessários à análise da compra, preservados dados pessoais sem pertinência com a divulgação.

14.2. O edital e as propostas observarão as decisões do processo nº 0143610-24.2013.8.13.0134. Questões dependentes de pronunciamento judicial serão submetidas à 1ª Vara Cível de Caratinga/MG, por intermédio dos advogados constituídos.

Informações e visitas: Rafael Araújo Gomes, Leiloeiro Público Oficial, JUCEMG nº 941 | (34) 99116-3933 | www.rafaelleiloeiro.com.br.

Caratinga/MG, 18 de Setembro de 2026.

HUMBERTO DE MATTOS BATISTA

Condômino autorizado pelo alvará judicial

RAFAEL ARAÚJO GOMES

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL | JUCEMG nº 941

Profissional responsável pela divulgação e recepção de propostas