EDITAL DE LEILÃO. PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS. **13ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE/MG. NÚMERO DO PROCESSO**: 5042312-30.2019.8.13.0024. **EXEQUENTE**: ALLUMA JOALHERIA LTDA. **EXECUTADO:** MAGDI ABDEL RAOUF GABR SHAAT. O leilão eletrônico será realizado no site www.saraivaleiloes.com.br. O presente Edital de Leilão e demais informações estão disponíveis no site ou pelo telefone (31) 3207-3900.

1º LEILÃO: início a partir da inserção do presente Edital no referido site, com encerramento no dia **02/10/2023 a partir das 17:00 horas**. Se não for arrematado no período do 1ª leilão, imediatamente inicia-se o período do 2ª leilão.

2º LEILÃO: no dia 19/10/2023 às 14:00 horas inicia o fechamento do 2º leilão, **e os bens que não receberem ofertas, ficarão disponíveis para repasse e recebimento de lances.**

LANCE MÍNIMO: No 1º leilão será aceito o maior lanço, com valor igual ou acima de 80% do valor da avaliação, no 2º leilão serão aceitos lances a partir do valor mínimo de 75% do valor da avaliação, nos termos do art. 843, CPC.

DESCRIÇÃO DO BEM: Gleba de terras localizada no lugar denominado Fazenda Boa Vista, município de Lavras - MG, com área de aproximadamente 258ha e as seguintes benfeitorias: casa sede com aproximadamente 750m², 04 quartos, sendo 03 suítes, 02 salas para 02 ou mais ambientes, 02 banheiros, 02 cozinhas, área de serviço, SPA com toda infraestrutura, piscina, espaço gourmet e jardim ornamental; 02 casas de hóspedes, sendo uma com aproximadamente 72m², 04 cômodos e banheiro; e a outra com aproximadamente 143m² com 03 quartos, sala, cozinha e banheiro; estrutura para leiloes composta por pista de apresentação de animais, salão para festas, 02 quiosques, redondel e garagem para caminhões e tratores; canil, chiqueiro, curral, sala de ordenha/tanques de resfriamento de leite em inox, bezerreiro, laboratório, espaço para doadoras, paiol suspenso de aproximadamente 50m², selaria, baias fechadas; fábrica de ração com máquinas e equipamentos; estrutura para baias fechadas com aproximadamente 80m²; 100 lanchonetes para potros e cavalos com divisórias em madeira; espaço de aproximadamente 144m² para potros de pista com 14 baias; galpão para beneficiamento de café de aproximadamente 310m² com moenda, secador, limpador, elevador e empacotador; poço artesiano; 02 terreiros de café concretado com aproximadamente 1500m²; centro de recuperação de animais com galeria e carrossel constituído por galpão com 19 baias em madeira tratada com espaço de geleira para recuperação de animais, com 02 tanques de resfriamento sendo um com 1600 litros e outro com 500 litros, redondel automatizado para treinamento; lavador de veículos e maquinários agrícolas; casa para defensivos agrícolas; 21 piquetes com baias abertas e fechadas; piscina de treinamento 20x3x3; 11 casas para colonos com aproximadamente 60m², constituídas por 02 e 03 quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e quintal; escritório da administração com 02 salas de aproximadamente 40m² cada, 02 banheiros e ampla área de convivência de aproximadamente

120m²; escritório de comercialização de aproximadamente 200m² constituído por ampla sala com copa e banheiro, espaço gourmet, churrasqueira, área de apresentação de animais com curral e piquete; 02 pivôs centrais, sendo um com área de atuação de 1,6ha e outro 1,4ha; grande represa com sistema de irrigação que abrange grande sede e grande parte da fazenda; 25ha de cultivo de café, com 17 tipos, sendo o mais antigo com 20 anos, e o mais novo com aproximadamente 01 ano, topografia favorável, 85% tratoráveis; 7ha de cultivo de milho, topografia favorável, 100% tratoráveis; 53ha de cultivo de Tifto e Feno para criação de equinos, topografia favorável, 100% tratoráveis, irrigação permanente; 126ha sem cultivo, pastagens nativas e infraestrutura; 47ha de área de APP; confrontando com o rio Cervo, Nelson de Castro Dias, João de Castro Dias, Jaime Ramos, Afonso Julião, Lourival de Castro Dias, Décio Vieira Alvarenga, Alberto Roquini, Lourenço Roquini, Antônio Carnot de Pádua, José Mendonça, Sebastião Domingos, sucessores de Fortunato Alves de Abreu, estrada de rodagem Três Barras e Antônio Moreira de Andrade. **MATRÍCULA:** 6.706 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lavras/MG.

AVALIAÇÃO: R$ 12.176.530,00 (doze milhões, cento e setenta e seis mil e quinhentos e trinta reais).

FORMA DE PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: o 1º leilão será aberto para pagamento à vista. O 2º leilão será aberto para pagamento à vista ou parcelado com sinal de no mínimo 25% e o restante em até 30 parcelas. Caso no intercurso do leilão seja recebida oferta para pagamento à vista, esta prevalecerá (art. 895, § 7º, do CPC) e o sistema não receberá mais oferta parcelada. O pagamento à vista ou o sinal do pagamento parcelado, deverão ser realizados, através de depósito judicial, **impreterivelmente no primeiro dia útil subsequente ao leilão, independente da data de vencimento que constar na guia judicial**. O comprovante deverá ser enviado para a Leiloeira no e-mail financeiro@saraivaleiloes.com.br na mesma data, até às 15 horas.

ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 08/02/2023: Termo de responsabilidade de preservação de floresta (Av-6); Hipoteca em favor do Banco do Brasil (R-7); Penhora referente aos processos 5032803-75.2019.8.13.0024 (R-14), 5116464-49.2019.8.13.0024 (R-16). O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia 08/02/2023

OBSERVAÇÃO:
Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceituam o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil e o parágrafo único do artigo 130 do CTN.

CONDIÇÕES DO LEILÃO: Por ordem deste M.M Juiz, o presente leilão será regido pelo Decreto Lei 21.981/32, Código Penal, CPC, Portaria Conjunta nº 772/PR/2018 e CTN nas seguintes condições:

1º) O Leilão será realizado pela Leiloeira Angela Saraiva Portes Souza, Matrícula 441 – JUCEMG, a quem caberá 5% de comissão. A Leiloeira fica autorizada a alternar a sequência de lotes caso julgue necessário.

2º) A comissão da Leiloeira (5%) será depositada na integralidade, na data do leilão ou no dia subsequente, em conta bancária da Leiloeira, que será informada na confirmação da arrematação. O comprovante deverá ser enviado para a Leiloeira no e-mail financeiro@saraivaleiloes.com.br na mesma data, até às 15 horas.

3º) No caso de arrematação com pagamento parcelado, o sinal será depositado na forma e data indicadas acima, e as parcelas serão mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação e corrigidas de acordo com os fatores de atualização monetária do Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

4º) O pagamento das parcelas, com a devida correção será efetuado em guia de depósito judicial vinculada aos autos, retiradas no site https://depox.tjmg.jus.br/portaltjmg/pages/guia/publica/ pelo próprio arrematante, que deverá comprovar o pagamento mensalmente com a juntada da guia devidamente quitada diretamente nos autos.

5º) No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 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, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (art. 895, § 5º do CPC).

6º) A venda parcelada será garantida por hipoteca judicial gravada sobre o próprio imóvel até a quitação.

7º) 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 da Leiloeira, que reterá o valor correspondente. E, na hipótese de não pagamento da comissão, a Leiloeira poderá promover a execução do valor devido nos próprios autos ou, ainda, levar o título (Auto de Arrematação) a protesto perante o Cartório competente (CPC, art. 515, V).

8º) 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, o leiloeiro público comunicará 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.".

9º) Poderá a Leiloeira inabilitar para participar de leilão, o licitante que não tenha cumprido com anteriores obrigações de pagamento e condições, em arrematação de leilão judicial.

10º) Para participar do leilão eletrônico, o interessado deverá se cadastrar e habilitar no site www.saraivaleiloes.com.br, e somente após a análise dos documentos obrigatórios e liberação do *login* poderá ofertar os lances.

11º) Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As alienações são feitas em caráter *"AD-CORPUS*", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. Caso as benfeitorias informadas no auto de avaliação não estejam averbadas na matrícula do imóvel, caberá ao arrematante sua regularização.

12º) No caso de acordo ou pagamento da dívida (remição), se requerido após leilão com recebimento de lance, a Leiloeira será remunerada com o correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo Executado, na data do acordo ou remição. Na hipótese de cancelamento do leilão por motivo de pagamento da dívida ou acordo após a publicação do edital e antes do leilão, fica arbitrado os honorários de 2% sobre o valor da avaliação do bem, a ser custeado pelo Executado, a título de ressarcimento das despesas e serviços prestados que antecederam o leilão.

13º) Nos termos do CPC, art. 887, § 2º e PORTARIA CONJUNTA 772/PR/2018, art. 9º, § 2º, o presente edital será publicado no site: www.saraivaleiloes.com.br .

14º) A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

15º) A Nota de Arrematação será expedida pela Leiloeira após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

16º) Por ordem do Juízo e por força da lei, caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados do leilão, suprindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC.

17º) Após a oferta, o licitante vencedor fica obrigado ao pagamento da arrematação e da comissão da Leiloeira, e não poderá por qualquer motivo alegar desistência. Caso tenha identificado algum vício, deverá realizar os pagamentos no prazo estabelecido neste edital, e comprovar nos autos a sua alegação. Após apreciação e decisão do juiz, os valores poderão ser restituídos. A desistência sem o cumprimento da obrigação será considerada “perturbação” ao leilão.

18º) Nos termos do art. 358 do Código Penal, quem impedir, perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará sujeito à pena de detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

Por ordem deste Juízo, foi expedido o presente Edital em 03/08/2023