Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região

Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - 1º Grau

O documento a seguir foi juntado aos autos do processo de número 0010940-30.2016.5.03.0139 em 09/07/2024 19:11:01 - b73bb66 e assinado eletronicamente por:

- MARCO ANTONIO BARBOSA OLIVEIRA JUNIOR

Consulte este documento em:
https://pje.trt3.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam
usando o código**24070919104073200000196388581**

EDITAL DE LEILÃO. JUSTIÇA DO TRABALHO – TRT-3 – **39ª VARA DO TRABALHO DE BELO HORIZONTE/MG. NÚMERO DO PROCESSO CNJ:** 0010940-30.2016.5.03.0139**. EXEQUENTE:** LEONARDO ARAUJO BORGES**. EXECUTADO:** TERRA A TETO ENGENHARIA LTDA. O leilão ocorrerá na modalidade **exclusivamente eletrônica**, podendo ser transmitido ao vivo, e será realizado nos sites dos leiloeiros: www.saraivaleiloes.com.br e www.marcoantonioleiloeiro.com.br, onde foi publicado o presente Edital (art. 887, §2º CPC); Mais informações estão disponíveis nos referidos sites ou pelos telefones (31) 3207-3900 / 3024-4451

DATA DO LEILÃO: 07/08/2024 a partir das 9:00 h. Se não for vendido, será realizado o 2º leilão no dia 18/09/2024 no mesmo horário e condições.

ENCERRAMENTO DO LEILÃO: Os bens que não receberem ofertas ficarão disponíveis para repasse até as 17:00 horas, podendo ser prorrogado enquanto houver disputas.

LANCE MÍNIMO: Não havendo valor mínimo determinado previamente pelo Juiz, o bem poderá ser vendido pela melhor oferta nos termos do art. 888, §1º da CLT, desde que não seja considerado preço vil, nos termos do art. 891 do CPC.

DESCRIÇÃO DO BEM: Fração de 0,850522 do imóvel de áreas de terreno denominadas Glebas "D" e "E", situadas no lugar denominado "Chácaras Bom Retiro", Empreendimento Imobiliário "Residencial Vale dos Ipês", Nova Lima/MG, com áreas de 22.640,80m² e 25.719,403m², respectivamente, totalizando 48.360,203m², com medidas e confrontações de acordo com a planta de desmembramento aprovada pela Prefeitura Municipal de Nova Lima/MG, em 18/01/1999. Há benfeitorias existentes no local que não estão averbadas tais como: construção inacabada da torre n° 4, apenas a estrutura de concreto armado e alvenaria, perfazendo 8.000,00m², reavaliado o m² em R$ 738,00, totalizando R$ 5.904.000,00; fundação das lojas, reavaliadas em R$ 575.000,00; terraplanagem, reavaliada em R$ 2.365.000,00; poço artesiano, reavaliado em R$ 38.000,00; terreno penhorado (fração de 0,850522) reavaliado em R$ 25.336.952,60. **AVALIAÇÃO:** R$ 34.218.952,60 (trinta e quatro milhões, duzentos e dezoito mil, novecentos e cinquenta e dois reais e sessenta centavos).

Observação: As unidades do empreendimento ficaram divididas e atribuídas entre as proprietárias conforme constante do R-3 da matrícula.

ÔNUS: Incorporação imobiliária submetida ao regime de afetação, conforme art. 31-A e seguintes da Lei n° 4.591/1964 (R-2 e AV-4); Atribuição/Divisão de propriedade (R-3); Hipoteca em favor do Banco do Brasil S/A (R-6); Impedimento Judicial Proc. 0099987-68.2015.8.13.0188 (Arquivados em 11/02/2022) – 2ª Vara Cível de Nova Lima/MG (AV-7); Impedimento Judicial Proc. 0113651-98.2017.8.13.0188 – 1ª Vara Cível de Nova Lima/MG (AV-11); Existência de Ação Proc. 0130397-46.2014.8.13.0188 – 2ª Vara Cível de Nova Lima/MG (AV-12); Existência de Ação Proc. 0130413-97.2014.8.13.0188 (Arquivado em 17/08/2023) – 1ª Vara Cível de Nova Lima/MG (AV-14); Existência de Ação Proc. 0103110-74.2015.8.13.0188 (Arquivado em 18/01/2022) – 2ª Vara Cível de Nova Lima/MG (AV-18); Existência de Ação Proc. 0035874-08.2015.8.13.0188 (Arquivado em 30/01/2023) – 2ª Vara Cível de Nova Lima/MG (AV-19); Indisponibilidade Proc. 0010285-

44.2017.5.03.000 – 3ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG (AV-21); Indisponibilidade Proc. 5018551-33.2018.8.13.0079 – 3ª Vara Cível de Contagem/MG (AV-22); Existência de Ação Proc. 5036206-86.2018.8.13.0024 – CENTRASE Cível de Belo Horizonte/MG (AV-24); Existência de Ação Proc. 5000377-15.2016.8.13.0024 – 4ª Vara Cível de Belo Horizonte/MG (AV-25); Indisponibilidade Proc. 5036232-50.2019.8.13.0024 – CENTRASE Cível de Belo Horizonte/MG (AV-26); Indisponibilidade Proc. 0010993-86.2016.5.03.0114 – 35ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG (AV-27); Existência de Ação e Penhora Proc. 5098798-98.2020.8.13.0024 – CENTRASE Cível de Belo Horizonte/MG (AV-28 e R-36); Impedimento Judicial Proc. 5005859-29.2019.8.13.0188 – 1ª Vara Cível de Nova Lima/MG (AV-30); Indisponibilidade Proc. 5048124-24.2017.8.13.0024 – CENTRASE Cível de Belo Horizonte/MG (AV-31); Indisponibilidade Proc. 0010279-52.2017.5.03.0095 – Vara do Trabalho de Santa Luzia/MG (AV-32); Impedimento Judicial Proc. 0025733-90.2016.8.13.0188 – 1ª Vara Cível de Nova Lima/MG (AV-33); Penhora Proc. 5047653-71.2018.8.13.0024 – CENTRASE Cível de Belo Horizonte/MG (R-34); Impedimento Judicial Proc. 5001228-71.2021.8.13.0188 (Arquivados os autos em 31/01/2024) – 1ª Vara Cível de Nova Lima/MG (AV-35); Indisponibilidade Proc. 0010842-26.2016.5.03.0016 – 16ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG (AV-37); Indisponibilidade Proc. 0034278-78.2018.4.01.3800 – 5ª Vara Federal de Execução Fiscal e Extrajudicial da SSJ de Belo Horizonte/MG (AV-38).

MATRÍCULA: 50.711 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Nova Lima/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 28/06/2024.** OBSERVAÇÃO: O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após essa data.

DO PAGAMENTO: Caso o(a) juiz(íza) não tenha determinado o pagamento EXCLUSIVAMENTE à vista, o leilão será aberto para pagamento à vista e parcelado. Na hipótese de oferta parcelada a entrada deverá ser obrigatoriamente de no mínimo 25%, e o restante em até no máximo 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data de arrematação e corrigidas pelo INPC. Caso no intercurso 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.

a) O lance para pagamento à vista, não poderá ser convertido em parcelado. Caso o arrematante faça a conversão por sua conta e risco no ato do pagamento, perderá em favor dos Leiloeiros o valor pago a título de comissão, se a arrematação não for homologada ou posteriormente anulada.

b) Na arrematação à vista, o valor deverá ser integralmente pago **impreterivelmente nas 24 (vinte e quatro) horas subsequente ao leilão**, conforme art. 888, § 4º da CLT, e o comprovante deverá ser enviado aos Leiloeiros no e-mail financeiroleilao.trt3@gmail.com, na mesma data, até às 16 horas.

c) Na arrematação parcelada, o valor da entrada, bem como a comissão dos Leiloeiros deverão ser integralmente pagas **impreterivelmente nas 24 (vinte e quatro) horas subsequente ao leilão**, conforme art. 888, § 4º da CLT, e o comprovante deverá ser enviado aos Leiloeiros no e-mail financeiroleilao.trt3@gmail.com, na mesma data, até às 16 horas.

d) Na hipótese de pagamento parcelado, as parcelas serão pagas através de guia de depósito judicial, vinculada ao processo, que será expedida pelo próprio arrematante no site da Caixa Econômica Federal, devendo este comprová-lo mensalmente com a juntada da guia devidamente quitada nos autos.

e) No caso de atraso no pagamento 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).

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

g) 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. Na hipótese de não pagamento da comissão, mesmo que aproveitado o lance subsequente, os Leiloeiros poderão promover a execução do valor devido nos próprios autos ou, ainda, levar o título (Auto de Arrematação ou Alienação) a protesto perante o Cartório competente, nos termos do art. 245 §4º do Provimento Geral Consolidado do TRT da 3ª Região.

CONDIÇÕES DO LEILÃO

Por ordem do M.M juízo, o presente leilão será regido pela Resolução nº 236/2016 do CNJ; Decreto Lei 21.981/32; Código Penal; CLT, CPC e CTN, nas seguintes condições:

1º) O leilão será realizado pelos Leiloeiros Ângela Saraiva Portes Souza e Marco Antônio Barbosa de Oliveira Junior, nas datas e horário acima, podendo ser prorrogado por 30 min. Os leiloeiros ficam autorizados a alternar a sequência de lotes caso julguem necessário.

2º) Os Leiloeiros não se responsabilizarão por quaisquer ocorrências oriundas de falhas e/ou impossibilidades técnicas do dispositivo de acesso ou conexão de internet do interessado, sendo de sua inteira atribuição a checagem do funcionamento anteriormente ao leilão, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

3º) Os Leiloeiros não se enquadram na condição de fornecedores, intermediários, ou comerciantes, sendo mero mandatário, ficando assim, eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolso, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro.

4º) Os licitantes deverão acompanhar a realização da Hasta, permanecendo a qualquer tempo em condições de ser contatados pelos Leiloeiros Oficiais para qualquer ajuste e/ou informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos dos Leiloeiros, serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante.

5º) O arrematante ou licitante pagará aos leiloeiros, à vista, 5% (cinco) de comissão no ato da arrematação, que será depositada na integralidade, até o dia subsequente, em conta dos leiloeiros que será informada na confirmação da arrematação, e o comprovante deverá ser enviado por e-mail até às 16:00 horas da mesma data, sob pena de ser desconsiderado a arrematação e apresentado nos autos o lance subsequente.

6º) Na hipótese de inadimplemento da arrematação, os Leiloeiros ficam autorizados a aproveitar o lance subsequente do licitante que mantiver a proposta.

7º) Para participar do leilão eletrônico, o interessado deverá se cadastrar e habilitar nos sites dos leiloeiros www.saraivaleiloes.com.br ou www.marcoantonioleiloeiro.com.br, e somente após a análise dos documentos obrigatórios e liberação do login poderá ofertar os lances.

8°) Se tratando de leilão realizado simultaneamente nas plataformas www.marcoantonioleiloeiro.com.br e www.saraivaleiloes.com.br, o lance ofertado em um dos sites, será replicado no outro, sob os codinomes "Lancador site Marco Antonio" e "Lancador - site Saraiva".

9º) Deverá o fiel depositário do bem, permitir a visitação com horário pré agendado, mediante pedido do interessado nos autos.

10º) 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.

11º) Todas as despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens correrão por conta e risco do arrematante, não podendo este alegar desconhecimento das condições ora estabelecidas.

12º) Caberá, ao interessado, verificar a existência de débitos tributários, bem como aqueles relativos às taxas/despesas condominiais e/ou quaisquer outros eventuais débitos que recaiam sobre o bem objeto da hasta pública. No que se refere aos DÉBITOS TRIBUTÁRIOS, acaso o Exmo(a). Magistrado(a) não disponha de modo diverso, caberá, ao arrematante, requerer a aplicação da norma prevista no art. 130, §único do Código Tributário Nacional, exceto em caso de adjudicação. Quanto aos débitos de NATUREZA CONDOMINIAL e demais DÉBITOS NÃO TRIBUTÁRIOS, caberá, ao arrematante, arcar com a sua integralidade, incluindo valores vencidos em data anterior e posterior à da arrematação, facultado, ao interessado, requerer, em juízo, a aplicação do art. 908, §1º do CPC.

13º) Nos termos do PROVIMENTO GERAL CONSOLIDADO DO TRT DA 3ª REGIÃO, TÍTULO XV, Art. 245, § 3° e §5º se o bem for arrematado, no caso de acordo ou pagamento da dívida (remição) se requeridos após o leilão, os leiloeiros serão remunerados com o correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da avaliação do bem, a ser pago pelo Executado no dia da remição, e no caso de Adjudicação, a remuneração dos leiloeiros será paga pelo adjudicante e será depositada antes da assinatura da respectiva carta.

14º) O Tribunal Regional do Trabalho 3ª Região reserva-se o direito de incluir ou excluir bens do leilão.

15º) A arrematação só será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e julgamento de eventuais recursos.

16º) A Nota de Arrematação será expedida pelos leiloeiros após trânsito em julgado de eventuais recursos e entrega do bem.

17º) Por ordem do juízo e por força de lei, caso o devedor não seja encontrado pelo Sr. Oficial de Justiça, fica pelo presente edital intimado do leilão e dos ônus que lhe serão impostos, referidos no item 13º.

18º) Ficam intimado do leilão (1ª e 2ª data, se houver), as partes e seus cônjuges se casados forem, os coproprietários, especialmente **Califórnia Incorporações Imobiliárias Ltda**, o credor hipotecário **Banco do Brasil S/A,** credores fiduciários e credores com penhoras averbadas, inclusive os que estiverem em local incerto e não sabido.

19º) Os gravames judiciais e as averbações premonitórias constantes da matrícula do imóvel não impedem o registro da carta de arrematação ou adjudicação, mesmo quando originários de processos distintos do que deu origem à arrematação ou adjudicação, **devendo o interessado formular pedido de cancelamento diretamente à autoridade que determinou o gravame ou à que expediu a Carta de Arrematação ou Adjudicação caso não seja feito de ofício**.

20º) Os Leiloeiros não são responsáveis por qualquer eventual morosidade na expedição da Carta/Auto de Arrematação e determinação de retirada de eventuais ônus, visto que é de competência exclusiva do Poder Judiciário tais atribuições, cabendo ao arrematante diligenciar para que sejam efetivadas.

21º) 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 **09/07/2024.**