

**EDITAL DE LEILÃO.** PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS. 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE POUSO ALEGRE/MG. NÚMERO DO PROCESSO: 5005387-21.2018.8.13.0525. **EXEQUENTE:** MUNICIPIO DE POUSO ALEGRE. **EXECUTADO:** AMAURI DE PAULA. O leilão eletrônico será realizado no site [www.saraivaleiloes.com.br](http://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 **07/04/2025 a partir das 14:00 horas**. Se não for arrematado no período do 1ª leilão, imediatamente inicia-se o período do 2ª leilão.

**2º LEILÃO:** no dia **24/04/2025 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 lance, com valor igual ou acima da avaliação, e no 2º leilão serão aceitos lances a partir do valor mínimo de 80% do valor da avaliação, nos termos do art. 843, CPC.

**DESCRIÇÃO DO BEM:** Imóvel localizado na Rua Três Corações, 20, São João, Pouso Alegre - MG com área do terreno de aproximadamente 24.200m<sup>2</sup> as seguintes benfeitorias:

01 prédio comercial denominado de Cantina Maracanã, que se encontra desativado, com 02 pavimentos, sendo o pavimento térreo composto de salão destinado ao restaurante, cozinha, bar, câmara fria (desativada), sanitários - masculino e feminino, varanda na frente com acesso para veículos, área descoberta e envidraçada, e lanchonete aos fundos; pavimento superior composto de salão destinado a festas, sanitários - masculino e feminino, bar e terraço descoberto, perfazendo a área construída de aproximadamente 1.487m<sup>2</sup>;

01 prédio denominado Hotel Maracanã composto de pavimento térreo e 03 pavimentos superiores, sendo o pavimento térreo composto de recepção com balcão, escritório com banheiro, copa, hall de elevador, sala de espera com 02 lareiras, circulação, suíte (sem sala e com banheira de hidromassagem) e 19 apartamentos, contendo cada um, quarto e banheiro; e os pavimentos 1, 2 e 3, com 23 apartamentos por andar, contendo cada um, quarto e banheiro, sendo 01 suíte com sala, quarto e banheiro com banheira de hidromassagem; totalizando 92 apartamentos e perfazendo a área construída de aproximadamente 2.716m<sup>2</sup>;

01 boliche eletrônico (desativado);

A área de lazer possui barracão colonial com fogão a lenha, churrasqueira, cozinha e banheiros -

masculino e feminino; piscina semiolímpica e piscina infantil com ducha de 02 saídas; cozinha com balcão de atendimento e salão de café, banheiros - masculino e feminino; 02 salas de ginástica desativadas (utilizadas atualmente como depósito); piscina térmica coberta com 02 salas independentes, contendo cada uma, 02 saunas seca e vapor (desativas), área de massagem e banheiro; lavanderia com depósito e banheiro (desativada); e área semiaberta com jardim, churrasqueira, pia e balcão;

01 Galpão ao fundo desativado;

Lago para pesca com uma queda de água e área verde tomada pelo mato, estacionamento coberto, guarita, campos de futebol, Society, vôlei, gate ball e quadras de tênis (com refletores de iluminação);

Equipamentos de sistema solar com 80 placas, 08 boilers com capacidade de 1.000 litros casa, poça artesiano, reservatório para 115.000 litros de água, elevador e aquecimento a gás.

**MATRÍCULA:** 34.468 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre/MG.

**AVALIAÇÃO:** R\$ 21.000.000,00 (vinte e um milhões de reais)

**FORMA DE PAGAMENTO DA ARREMATACÃO:** o 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@sarivaleiloes.com.br](mailto:financeiro@sarivaleiloes.com.br) na mesma data, até às 15 horas.

**ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 31/01/2025:** Hipoteca em favor do Banco do Brasil S/A (R-31); Penhora referente aos processos 0525.04.050688-9 (R-32), 0525.04.061637-3 (R-33), 0525.05.064477-8 (R-34), 0525.02.007126-8 (R-36), 0525.08.1541928 (R-38), 0148739-06.2010.8.13.0525 (R-39), 0525.13.0130756 (Av-29), 0000454-57.20111.8.13.0075 (Av-50), 0525.10.0133087 (Av-51), 000023-2010-075-03-00-0 (R-52), 2005.38.10.003257-0 (R-53), 0525.13.0222678 (R-54), 0525.09.1607792 (R-55), 0525.14.0002349 (R-56), 0000594-68.2014.5.03.0178 (R-57), 5000352-51.2016.8.13.0525 (R-59), 0000615-31.2013.5.03.0129 (R-62), 0239811-35.2014.8.13.0525 (R-63), 5000158-75.2021.8.13.0525 (R-68), 5002041-86.2023.8.13.0525 (R-73), 5002041-86.2023.8.13.0525 (R-73), 5005125-03.2020.8.13.0525 (R-74), 5006381-49.2018.8.13.0525 (R-75); Indisponibilidade

referente ao processo 2005.38.10.001806-1 (Av-41), 0525.990057925 (Av-43), 0525.08.1442838 (Av-45), 0525.11.0169774 (Av-46, Av-47), 0525.08.1307734 (Av-48), 149085-9 (Av-58), 5007749-59.2019.8.13.0525 (Av-65, Av-66), 0130756-86.2013.8.13.0525 (Av-67), 0127133-14.2013.8.13.0525 (Av-69), 0125780-36.2013.8.13.0525 (Av-70), 5011245-28.2021.8.13.0525 (Av-71), 5010957-80.2021.8.13.0525 (Av-72). O interessado deverá verificar junto ao Cartório

(AV-71), 5010957-80.2021.8.13.0525 (AV-72). O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia 31/01/2025.

**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 da M.M Juíza, Dra. Juliana Mendes Pedrosa, 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@sarivaleiloes.com.br](mailto:financeiro@sarivaleiloes.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](http://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](http://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 31/01/2025.