

O EXMO. SR. DR. RÉGIS SILVA LOPES, JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE SILVIANÓPOLIS-MG, nomeando a leiloeira pública **ANGELA SARAIVA PORTES SOUZA, JUCEMG 441**, localizada à rua Araguari, 1750, 6º andar Santo Agostinho Belo Horizonte/MG, faz ciência aos interessados e, principalmente, aos executados/devedores, que nos autos do processo abaixo indicado venderá os bens/lotes adiante discriminados, pelo maior lance, em **LEILÃO PÚBLICO** a ser realizado por meio eletrônico, em **primeira praça/leilão, no dia 04/04/2025 às 13:00 horas e, em segunda praça/leilão, no dia 11/04/2025 às 13:00 horas**, ambas a serem realizadas pela plataforma eletrônica **www.saraivaleiloes.com.br**.

Em primeira praça/leilão os bens não poderão ser vendidos por valor inferior ao da avaliação, indicado no presente edital. Caso o bem não seja arrematado em primeira praça/leilão, por valor igual ou superior ao valor da avaliação, será realizada segunda praça/leilão, na data indicada neste edital, quando serão aceitos lances em valor inferior ao da avaliação, desprezando-se o preço vil (conforme art. 891, parágrafo único, da Lei 13.105/2015).

**PROCESSO ELETRÔNICO Nº 0000490-15.2014.8.13.0674**, Ação de Rescisão Contratual de Compra e Venda – em cumprimento de sentença, sendo **Exequente:** Nortec Comércio e Representações LTDA, CNPJ 54.610.449/0001-09, estabelecida a rua Conselheiro Ribas, 78, bairro Vila Anastácio, em São Paulo-SP. **Executados:** 1) Mineração Catiguá LTDA, CNPJ 003.653.335/0001-05, sediada na rodovia MG 176, KM, 16, nesta cidade de Silvianópolis-MG; e 2) Espólio de José Fernandes da Silva, na pessoa do inventariante Clarkson Alves da Silva, CPF 461.636.706-04, residente a rua Expedito da Silva Maria, 10, bairro Altaville, na cidade de Pouso Alegre-MG. Terceira Interessada: Fernanda Farah Argarate Cabral, CPF164.090.848-02, domiciliada a rua Karl Richter, nº 58, na cidade de São Paulo-SP.

**BENS A SEREM LEILOADOS:** 1) **IMÓVEL 1** – Matrícula 20.315 do CRI de Pouso Alegre - MG – 50% de uma sorte de Terras, situada no município de Pouso Alegre - MG, matrícula 20.315 do CRI de Pouso Alegre - MG, no lugar denominado Ribeirão das Mortes, no trevo localizado no final da rua Bento Dória Ramos, com área de 0,62,50 hectares, com todas suas benfeitorias e pertences.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** Imóvel 1 – R\$2.251.378,80, avaliado em 03/05/2023.

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO:** Imóvel 1 – R\$2.388.329,72, atualizado em 28/02/2025

**ÔNUS 1:** R-02 – Locadores: José Fernandes da Silva e s/m Laudelina Alves da Silva. Locatário: TNLPCS S/A; com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, CNPJ 04.164.616/0001-59. Título: Locação. Forma do Título: Contrato de locação não residencial, passando e, 01/08/20001. Condições: O prazo de vigência do presente contrato é de 25 (vinte e cinco) anos, iniciando-se em 01/08/2021 e terminado em 30/08/2026. **ÔNUS 2:** R-03 - Exequente: Espólio de Simão Pedro de Toledo – Executado: José Fernandes da Silva. Título: Penhora. Forma do Título: Certidão extraída dos autos nº 0525.11.003061-2, expedida pela Secretaria da 3ª Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre - MG, datado em 20/08/2014. Valor: R\$330.845,62. **ÔNUS 3:** R-04 – Penhora de 50% do imóvel. Título: Ofício de 10/08/2023, extraído dos autos supra 0000490-15.2014.8.13.0674, expedido pela Vara Única desta Comarca de Silvanópolis. Autor: Nortec, acima qualificado. Réu: José Fernandes da Silva. Objeto da Penhora: 50% do imóvel objeto da matrícula 20.315. Valor da causa: R\$906.148,97.

2) **IMÓVEL 2** – Matrícula 60.651 do CRI de Pouso Alegre-MG – 50% de uma sorte de terras, do remanescente de 155.978,06 metros quadrados, de uma sorte de terras, situada no município de Pouso Alegre - MG, matrícula 60.651 do CRI de Pouso Alegre - MG, no lugar denominado Ribeirão das Mortes, dividindo com José Fernandes Barreiro, Estrada dos Afonsos, Rodovia JK. RECURSOS PENDENTES: Não Há.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** Imóvel 2 – R\$48.079.382,00, avaliado em 03/05/2023.

**VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO:** Imóvel 2 – R\$51.004.041,19, atualizado em 28/02/2025

**VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 2.886.932,90, atualizado em 28/02/2025.

**DEPOSITÁRIO(A):** Imóvel 1 (matrícula 20.315 do CRI de Pouso Alegre - MG) – Não há depositário – penhora por termo nos autos. Imóvel 2 (matrícula 60.651 do CRI de Pouso Alegre - MG) - foi depositado em mãos e poder do Sr. Arthur Granato.

**LUGAR DE VISITAÇÃO:** Bairro Ribeirão das Mortes, na cidade de Pouso Alegre - MG.

**ÔNUS 1:** R11 – Exequente: Auto Posto Pouso Alegre Ltda e Executados: Clarkson Alves da Silva e José Fernandes da Silva. Título: Penhora. Forma do Título: Mandado de

penhora extraído dos autos nº 1.440.477/08, expedido pela escritã judicial da secretaria da 3ª Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre - MG, datado de 18/02/2014. Valor: R\$197.182,34. Condições: Penhora refere-se a 2% do imóvel com a área de 20,00,00 hectares. **ÔNUS 2:** R14 – Título: Auto de penhora lavrado em 30/08/2021, pelo Oficial de Justiça José Eustáquio Leite Filho, por ordem do MM. Juiz de Direito da 3ª Vara de Precatórias da Comarca de Pouso Alegre - MG, nos autos 5001492-47.2021.8.13.0525. Autor: Nortec. Réu: José Fernandes da Silva. Objeto da Penhora: A totalidade do imóvel objeto da matrícula 60.651. Valor: R\$906.148,97. Depositário: Artur Granato. **ÔNUS 3:** Av.15 – Procedo a presente averbação para constar que fica retificado o objeto da penhora constante no R-14 (acima), para 50% do imóvel de propriedade do executado José Fernandes da Silva.

**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 proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado, desde que o lance seja no mesmo valor. **a) À VISTA:** Ao optar pelo pagamento à vista do valor do lance, o arrematante, no ato da arrematação, deverá efetuar, diretamente ao leiloeiro ou mediante guia judicial, o pagamento da integralidade do valor do lance. Alternativamente, poderá o arrematante pagar, ao leiloeiro, o valor mínimo equivalente a 25% do valor da arrematação, devendo pagar o valor remanescente no prazo máximo de 15 dias, cujo montante deverá ser garantido, no ato do leilão, por fiança/caução bancária em valor equivalente ou maior que o montante a ser garantido. Nesta hipótese, o valor a ser pago, em uma única parcela, no prazo máximo de 15 dias, deverá ser quitado mediante depósito em conta judicial vinculada ao processo a que se refere o bem arrematado. Deixando o arrematante de depositar o valor remanescente no prazo de 15 dias, será imposta a penalidade prevista no art. 897 da Lei 13.105/2015, sem prejuízo das demais penalidades previstas em lei ou no presente edital.

**b) PARCELADO:** Ao optar pelo pagamento parcelado, o licitante, no ato da arrematação deverá efetuar, diretamente ao leiloeiro ou mediante guia judicial, o pagamento do valor mínimo correspondente a 25% (vinte e cinco) do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em, no máximo, 30 (trinta) parcelas (art. 895, §1º da Lei 13.105/2015) iguais, mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação. 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 do da Lei 13.105/2015). O valor das parcelas deverá ser atualizado, mensalmente, desde a data da arrematação, conforme Tabela de Atualização Monetária do TJMG, 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 r. 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 de 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 do 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.

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](mailto:financeiro@saraivaleiloes.com.br) na mesma data, até às 15 horas

**LANCES PELA INTERNET:** Os interessados em participar do leilão/praça poderão dar lances, no dia e hora marcados para a realização do leilão/praça pela internet, por intermédio do site: **www.saraivaleiloes.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, 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante. Em caso de adjudicação, 2% sobre o valor atualizado do bem adjudicado, a ser paga pelo adjudicante. Em caso de remição ou acordo, 2% sobre o valor

atualizado do bem, a ser paga pelo executado. Na hipótese do bem ser arrematado, pelo exequente, será devida a comissão no percentual de 5% sobre o valor da arrematação. A comissão deverá ser integralmente paga no ato da arrematação, adjudicação, remição ou acordo.

**INFORMAÇÕES:** pelo site: [www.saraivaleiloes.com.br](http://www.saraivaleiloes.com.br) pelo e-mail: [contato@saraivaleiloes.com.br](mailto:contato@saraivaleiloes.com.br), pelo telefone (31) 3207-3900.

**DÍVIDAS E ÔNUS:** Os bens serão entregues livres de quaisquer dívidas e/ou ônus, observadas as exceções constantes neste edital. No que se refere aos créditos tributários, aplica-se a norma prevista no art. 130, §único do Código Tributário Nacional, exceto em caso de adjudicação. Em caso de arrematação de bem imóvel, caberá ao arrematante arcar com a integralidade dos débitos relativos a taxas condominiais, incluindo valores vencidos em data anterior e posterior à da arrematação. Contudo, na hipótese de arrematação de bem imóvel em processo cujo objeto seja a cobrança de taxas condominiais do próprio bem arrematado, o arrematante arcará apenas com o valor do débito de taxas condominiais (inclusive valores eventualmente cobrados em outros processos, bem como valores que nem mesmo sejam objeto de cobrança judicial) que eventualmente supere o valor da arrematação, ou seja, em tal hipótese ficará o arrematante responsável pelo pagamento do valor resultante da diferença, se houver, entre o valor do débito das taxas condominiais, e o valor 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.

**CONDIÇÕES GERAIS:** Aperfeiçoada a arrematação será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse.

Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia.

A venda dos bens imóveis será sempre considerada *ad corpus*, sendo que eventuais medidas constantes neste edital serão meramente enunciativas.

Em caso de arrematação 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.

O leiloeiro, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados.

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).

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.”*

Ficam, desde já, intimadas as partes, os coproprietários, os interessados e, principalmente, os executados, credores hipotecários ou credores fiduciários, bem como os respectivos cônjuges, se casados forem.

Dado e passado nesta cidade e Comarca de Silvianópolis, aos 21 (vinte e um) dias do mês de março do ano de 2025 (dois mil e vinte e cinco). Eu, André Luiz de Castro Dias, Oficial Judiciário, subscrevi. Régis Silva Lopes, Juiz de Direito.