

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL. PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS. **11ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE/MG. NÚMERO DO PROCESSO:** 5162384-75.2021.8.13.0024. **EXEQUENTE:** GREBLER ADVOGADOS. **EXECUTADO:** A G METALURGICA FISCHER LTDA e outros. 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 **01/12/2025 a partir das 14:00 horas**. Se não for arrematado no período do 1º leilão, imediatamente inicia-se o período do 2º leilão.

2º LEILÃO: no dia **17/12/2025 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 determinado pelo Juiz - equivalente à 50% da avaliação do bem nos termos do CPC, art. 891.

DESCRIÇÃO DO BEM: Imóvel composto de dois terrenos (matrícula nº 12.624, com 59.400m² e matrícula nº 12.625, com 17.370m²) totalizando a área de 76.770m², localizado na Rua João Azevedo Coutinho, 100, Jardim Ipê, Lagoa Santa/MG, com algumas benfeitorias (guarita, administração, galpões e outros) que estão sem telhados, danificados e parcialmente demolidos. O terreno de matrícula nº 12.624 está situado à margem da rodovia que liga Lagoa Santa à Belo Horizonte, em Lagoa Santa, dentro das confrontações seguintes: começa no marco cravado na margem da rodovia que liga Lagoa Santa à Belo Horizonte; daí, segue com o rumo azimuta de 63°12'NW, distância de 234,00 metros, confrontando com terras de Walter Richeter e outras, até outro marco; daí, volta à esquerda com ângulo reto, ou seja 90°, na distância de 300,00 metros, onde se cravou outro marco, daí, volta à esquerda, com o rumo 63° 12' SE e distância ' de 198,00 metros, até outro marco cravado à margem da rodovia Lagoa Santa – Belo Horizonte, confrontando até ai com terras da doadora, daí volta à esquerda pela referida rodovia, até o marco inicial, onde tiveram início estas divisas. O terreno de matrícula nº 12.625 está confrontando e dividindo da seguinte forma: começa na confluência da Avenida João Azevedo Coutinho, com terrenos da donatária; segue avenida abaixo, numa distância de 62,00 metros (sessenta e dois metros), no fim dos quais, vira à direita, em ângulo quase reto, segue uma distância de 300 metros, confrontando com terrenos remanescentes da Prefeitura de Lagoa Santa, no fim dos quais, vai ter-se nos terrenos de Walter Richter e outros; deste ponto, vira à direita, segue uma distância de 53,80 metros, confrontando com Walter Richter e outros; deste ponto, indo encontrar as divisas dos terrenos da donatária Metalúrgica Walter: D. Fischer Minas, S/A; deste ponto vira à direita, segue uma distância de 300,00 metros, confrontando com a donatária ou seja com a Prefeitura de Lagoa Santa, e vai à Avenida João Azevedo Coutinho, no ponto de partida.

MATRÍCULAS: nº 12.624 e nº 12.625 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa Santa/MG.

AVALIAÇÃO: R\$ 95.595.329,82 (noventa e cinco milhões, quinhentos e noventa e cinco mil, trezentos e vinte e nove reais e oitenta e dois centavos), atualizado até o dia 06.10.2025, conforme ID 10554552307.

FORMA DE PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: o leilão será aberto para pagamento à vista ou parcelado, com pagamento do 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.

DEPÓSITO DE CAUÇÃO: Para participar do certame, obrigatoriamente, o licitante deverá depositar em juízo, caução no valor de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), com pagamento através de guia judicial, que será enviada pela leiloeira, mediante solicitação pelo e-mail financeiro@saraivaleiloes.com.br ,

A caução deverá ser paga com o prazo mínimo de dois dias úteis antecedentes à data da realização do leilão em que o licitante irá participar. O comprovante deverá ser enviado para a leiloeira na mesma data do pagamento para que possa liberar a habilitação no leilão.

O licitante vencedor terá o valor caucionado decotado do valor ofertado para arrematação, e os demais licitantes terão seu valor devolvido em D+3 após o leilão. Caso o licitante vencedor não cumpra com a obrigação do pagamento do valor complementar da arrematação e da comissão da leiloeira, a quantia caucionada será revertida em favor da execução a título de multa e para pagamento dos honorários da leiloeira pelos serviços realizados, conforme valores que serão arbitrados pelo juízo.

ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 07/10/2025: Hipoteca em favor de Bozano, Simonsen Leasing S/A - Arrendamento Mercantil (R-11 Mat. 12.624); Hipoteca em favor do Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S/A (R-4 Mat. 12.625 e R-7 cancelada pelo AV-6 e Av-10 Mat. 12.625); Indisponibilidades referente aos processos 0638369-09.2009.8.13.0418 (Av-24 Mat. 12.624 e Av-14 Mat. 12.625), 0148.15.002.979-8 (Av-26 Mat. 12.624 e Av-16 Mat. 12.625), 0005244-56.1996.8.13.0148 (Av-30 Mat. 12.624 e Av-19 Mat. 12.625) e 0006937-75.1996.8.13.0148 (Av-38 Mat. 12.624 e Av-26 Mat. 12.625); Arresto referente aos processos 5162384-75.2021.8.13.0024 (Av-27 Mat. 12.264 e Av-17 Mat. 12.625) e

5165590-63.2022.8.13.0024 (Av-37 Mat. 12.264 e Av-25 Mat. 12.625); Penhoras referente aos processos 5244/96 (R-14 Mat. 12.624), 662.7/94 (R-15 Mat. 12.624), 6551/94 (R-16 Mat. 12.624); Protesto contra alienação referente ao processo 5147768-95.2021.8.13.0024 (Av-32 Mat. 12.624 e Av-20 Mat. 12.625); Impedimento Judicial referente ao processo 5109393-88.2022.8.13.0024 (Av-34 Mat. 12.624 e Av-23 Mat. 12.625). O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia 07/10/2025.

OBSERVAÇÃO 1: O Juiz Falimentar no proc.: 0638369-09.2009.8.13.0148 determinou no ID 10430923113: “*o cancelamento das indisponibilidades dos bens registrados sob as matrículas n.ºs 12.624 e 12.625*”.

OBSERVAÇÃO 2: Nas matrículas n.ºs 12.624 e 12.625 houve o registro quanto arrematação do bem (R-22 e R-12), sendo assim, as averbações R-10, R-11, R-12, R-13, R-14, R-15, R-16, R-17, e R-18 (Mat. 12.624) e R-7, R-8 e R-9 (Mat. 12.625) canceladas em virtude da arrematação. Posteriormente, em Av-25 (Mat. 12.624) e Av-15 (Mat. 12.625) houve o cancelamento da arrematação e seus respectivos registros.

OBSERVAÇÃO 3: Na Execução n. 5162384-75.2021.8.13.0024, encontram-se em trâmite perante o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais os Agravos de Instrumento n. 2384279-32.2024.8.13.0000, 2409779-03.2024.8.13.0000 e 2129077-20.2025.8.13.0000. Foram opostos os Embargos à Execução n. 5045115-78.2022.8.13.0024, em trâmite perante a 11ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte/MG. Processo 5003423-13.2025.8.13.0148 em tramite perante a 1ª Vara Cível de Lagoa Santa.

OBSERVAÇÃO 4: O imóvel está parcialmente ocupado por terceiros.

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. Claudia Aparecida Coimbra Alves, 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.

2º) A comissão da Leiloeira (5%) será depositada na data do leilão ou até o dia útil subsequente, em conta bancária da Leiloeira, que será informada ao licitante vencedor por e-mail. O

comprovante de pagamento 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 data do leilão ou até o dia útil subsequente à disposição do juízo, através de guia judicial que será enviada pela leiloeira através do e-mail cadastrado, 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 CARTA DE ARREMATAÇÃO” e a “ORDEM DE IMISSÃO NA POSSE”, serão expedidas após a homologação da arrematação, e em caso de venda parcelada, a CARTA DE ARREMATAÇÃO 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, depósito da caução 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) 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 .

13º) A arrematação será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente.

14º) A Nota de Arrematação será expedida pela Leiloeira após trânsito em julgado de eventuais recursos, entrega do bem e registro da Carta de Arrematação.

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, suprimindo, 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 seja identificado algum vício, o licitante deverá realizar os pagamentos no prazo estabelecido neste edital, e comprovar nos autos a sua alegação. Após apreciação e decisão do juiz, se provido, os valores serão restituídos. A desistência sem o cumprimento da obrigação será considerada “perturbação” ao leilão (art. 358 do Código Penal).

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.