O documento a seguir foi juntado aos autos do processo de número 0011041-09.2024.5.03.0003 em 28/07/2025 14:10:03 - 44f56ef 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**25072814094805000000223255317**

ERRATA DE EDITAL DE LEILÃO. JUSTIÇA DO TRABALHO – TRT-3 – **3ª VARA DO TRABALHO DE BELO HORIZONTE/MG. NÚMERO DO PROCESSO CNJ:** 0011041-09.2024.5.03.0003**. EXEQUENTE:** NATANNY ALMEIDA SANTOS**. EXECUTADO:** GEOTERRA EMPREENDIMENTOS E TRANSPORTES S.A. 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: 15/09/2025 a partir das 9h00min. Se não for vendido, será realizado o 2º leilão no dia 17/09/2025 no mesmo horário e condições.

ENCERRAMENTO DO LEILÃO: Os bens que não receberem ofertas ficarão disponíveis para repasse até as 17h00min, podendo ser prorrogado enquanto houver disputas.

LANCE MÍNIMO: No 1º e 2º leilão (se houver), serão aceitos lances a partir do valor mínimo determinado pelo Juiz, qual seja, **50% do valor da avaliação**.

DESCRIÇÃO DO BEM: Lote 18 do quarteirão 80, com área de 1000 m², localizado na Avenida Portugal, 757, Jardim Atlântico, Belo Horizonte/MG, de forma retangular, com 20 m em segmento retilíneo para a Avenida Portugal; 50 m em segmento retilíneo de divisa lateral direta confrontando-se com o lote 16; 50 m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 20; 10 m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 13; 10m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 15. O imóvel possui benfeitoria de construção com as seguintes características: 2 galpões interligados por 1 escada coberta por policarbonato e/ou vidro. O primeiro galpão possui uma recepção na parte frontal, 1 salão, 2 banheiros individuais, 1 copa, 2 salas fechadas e 1 espaço semiaberto utilizado como sala. Há, ainda, um mezanino, contando com 2 salas e 1 banheiro privativo. O segundo galpão possui 2 pavimentos e está localizado logo atrás do primeiro em continuidade deste, sendo o acesso entre os 2 galpões realizado por uma área coberta por policarbonato e/ou vidro. Este segundo galpão, em seu pavimento superior, conta com 1 sala em "L", 1 sala comum, 1 salão, 1 banheiro com 3 sanitários privativos e 1 lavatório e outro banheiro com 2 sanitários privativos e um lavatório. O pavimento inferior do segundo galpão é composto por 1 salão, 3 salas prontas e em uso, 4 salas em fase final de obra e 2 banheiros individuais. Todas as divisórias das salas são confeccionadas em drywall. O galpão está em bom estado de conservação, aparentando ter sido reformado recentemente, na data da penhora. Ocupação: O imóvel funciona como sede da pessoa jurídica "Encontre Sua Franquia Ltda", inscrita no CNPJ n° 13.191.894/0001-96, que o ocupa na condição de locatária. **AVALIAÇÃO:** R$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais).

ÔNUS: Indisponibilidade Proc. 0011002-36.2020.5.15.0094 – 7ª Vara do Trabalho de Campinas/SP (AV-1); Indisponibilidade Proc. 0010947-11.2020.5.15.0151 – 3ª Vara do Trabalho de Araraquara/SP (AV-2); Indisponibilidade Proc. 0010999-29.2020.5.15.0079 – 2ª Vara do Trabalho de Araraquara/SP (AV-3); Indisponibilidade Proc. 0010998-44.2020.5.15.0079 – 2ª Vara do Trabalho de Araraquara/SP (AV-4); Indisponibilidade e Penhora dos autos principais (AV-6 e R-9); Indisponibilidade Proc. 0024756-31.2021.5.24.0071 – 1ª Vara do Trabalho de Três Lagoas/MS (AV-7); Penhora Proc.

1002873-15.2021.8.26.0100 – 27ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP (R-8); Indisponibilidade Proc. 0011102-65.2022.5.15.0079 – 2ª Vara do Trabalho de Araraquara/SP (AV-10); Indisponibilidade Proc. 0010579-87.2021.5.15.0079 – 2ª Vara do Trabalho de Araraquara/SP (AV-11); Indisponibilidade Proc. 0010365-69.2024.5.15.0151 – 3ª Vara do Trabalho de Araraquara/SP (AV-12); Indisponibilidade Proc. 0010999-29.2020.5.15.0079 – 2ª Vara do Trabalho de Araraquara/SP (Protocolo 29060 de 16/07/2025).

MATRÍCULA: 14.218 no Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG. **ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 16/07/2025.** OBSERVAÇÃO: O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após essa data.

DO PAGAMENTO: O leilão será aberto para pagamento à vista e parcelado. Na hipótese de oferta parcelada a entrada deverá ser obrigatoriamente de no mínimo **30% (trinta por cento), e o restante em até no máximo 18 (dezoito) parcelas mensais e sucessivas**, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data de arrematação e **corrigidas pelo IPCA-E (despacho de id 0dbba61)**. 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.

h) Nos termos do despacho de id 0dbba61 proferido pela MMª. Juíza do Trabalho "*havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado em diferentes condições, o Juiz(a) decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, a de maior valor ou menor número de parcelas; e em iguais condições (valor e número de parcelas), ganhará a formulada em primeiro lugar. Demais propostas, fora do padrão citado, deverão ser submetidas ao MM(a). Juiz(a)" e, ainda, "o inadimplemento do arrematante autorizará o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação, perante o Juízo da execução".*

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, através de guia de depósito judicial que será encaminhada 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) Conforme despacho de id 0dbba61 proferido pela MMª. Juíza do Trabalho "r*elativamente aos tributos e outros débitos que recaiam sobre o bem alienado em leilão público seguir-se-ão as seguintes regras: a) Nos termos do parágrafo único, do art. 130, do CTN, sendo hipótese de sub-rogação dos débitos no preço, fica o bem arrematado neste leilão público desembaraçado das dívidas tributárias e fiscais geradas até a data da arrematação, de forma que esses encargos não serão transferidos ao arrematante. b) 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. c) Caberá ao interessado verificar a existência de débitos tributários e débitos de taxas condominiais, no caso dos bens imóveis. d) Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. e) O valor arrecadado será utilizado para quitação da dívida ainda existente (hipotecas, alienação fiduciária etc.). O saldo credor reverterá para a execução; f) Os requerimentos de liberação de indisponibilidades de imóveis (CNIB e ARISP), assim como restrições de veículos (RENAJUD) serão direcionados diretamente ao Juízo da Execução. O(s) lanço(s) vencedor(es) ofertado(s)sobre a totalidade dos bens leiloados ou somente sobre alguns dos ítens constantes do edital, qualquer que seja o(s) seu(s) valor(res) e condição(ões) de pagamento(s), será(ão) objeto de futura apreciação pelo Juízo, que poderá ou não homologar o resultado, na forma da legislação pertinente. A suspensão dos efeitos da arrematação do bem não isenta o arrematante dos respectivos pagamentos, salvo deliberação em contrário do Juízo da execução.*

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. **Caso seja homologado acordo nos autos, este deverá dispor sobre qual das partes será responsável pelo pagamento da comissão (despacho id 0dbba61).**

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, locatários, especialmente, **Encontre Sua Franquia Ltda, CNPJ n° 13.191.894/0001-96,** credores hipotecários ou 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 **28/07/2025.**