



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **SERRA DOURADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LIMITADA (CNPJ/MF Nº 26.074.765/0001-60)**, **J. JUNIOR IMOBILIÁRIA LTDA (CNPJ/MF Nº 20.053.815/0001-46)**, **JOTA JUNIOR IMÓVEIS LTDA - EPP (CNPJ/MF Nº 05.332.520/0001-15)**, **HERO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 01.560.348/0001-04)**; bem como dos interessados: **CRISTIAN JULIAN DE OLIVEIRA FERREIRA (CPF/MF Nº 947.778.106-15)**, **LORRANE FELICIANO RABELO DE ALMEIDA (CPF/MF Nº 060.205.526-16)**; e dos credores: **FRANCISCO VILELA PIRES (CPF/MF Nº 096.332.006-87)**, **UNIÃO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL) (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0001-41)** e **PEDRO HENRIQUE TIBÚRCIO DA SILVA (CPF/MF Nº 101.253.346-80)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Nelzio Antonio Papa Junior, da 2ª Vara Cível – Foro de Uberaba, Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Parcelas Pagas c/c Indenização por Danos Materiais, em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **MARINA APARECIDA CUNHA (CPF/MF Nº 071.348.878-63)**, em face de **SERRA DOURADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LIMITADA – ME (CNPJ/MF Nº 26.074.765/0001-60)**, **J. JUNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 20.053.815/0001-46)**, **JOTA JUNIOR CONSTRUTORA LTDA (CNPJ/MF Nº 05.332.520/0001-15)** e **HERO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 01.560.348/0001-04)**, nos autos do **Processo nº 0017527-13.2010.8.13.0701**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, Portaria Conjunta nº 772/PR/2018, que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **IMÓVEL – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Santos Dumon, nº 950, São Sebastião, Uberaba/MG, CEP: 38060-600 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um prédio comercial com 1.094,00m² de área construída, com três (3) pavimentos, sob o nº 940 da Avenida Santos Dumon, anteriormente descrito como um terreno, sem benfeitorias, situado na cidade de Uberaba, à Avenida Santos Dumont, antiga Avenida Osvaldo Cruz, formada da totalidade do lote 29 da quadra 4, medindo treze (13) metros de frente para a Avenida Santos Dumont, trinta e dois (32) metros e quarenta (40) centímetros de um lado, confrontando com o lote 28, trinta e dois (32) metros e quarenta (40) centímetros de outro lado, confrontando com o lote 30 e treze (13) metros de largura nos fundos, confrontando com o lote 13, distante 57,20 metros da esquina formada com a Rua Paraíso.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº 411.0311.001-5

Matrícula Imobiliária nº

5.063

Cartório de Registro de Imóveis
do 1º Ofício de Uberaba/MG

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 13	04/10/2016	Penhora	Proc. nº 1738563-33.2009.8.13.0525	Francisco Vilela Pires
R. 22	05/05/2023	Penhora	Proc. nº 0010286-24.2014.4.01.3802	União Federal (Fazenda Nacional)





Av. 23	05/05/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 0010286-24.2014.4.01.3802	União Federal (Fazenda Nacional)
R. 25	27/12/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0017527-13.2010.8.13.0701	Marina Aparecida Cunha
R. 26	13/06/2024	Penhora	Proc. nº 1534411-82.2006.8.13.0701	Pedro Henrique Tibúrcio da Silva

OBS.01: Foi deferida a penhora de 15% de propriedade da Executada J. Junior Imobiliária LTDA em relação ao presente imóvel (Decisão de ID. 9718521759), de modo que será realizado o Leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

OBS.02: Ao ID. 3527001556 foi requerida a penhora no rosto dos presentes autos, advinda do Processo nº 1390939-23.2006.8.13.0701, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro de Uberaba, movido por Moises dos Santos Oliveira Gomes, perfazendo o crédito de R\$ 33.701,85 (Jan/2019).

OBS.03: Os Executados impugnaram a penhora e a avaliação do bem, sob o fundamento de que este se encontra avaliado por preço inferior à prática do mercado e há excesso de penhora. A impugnação não foi acolhida por estar preclusa (Decisão de ID. 10256829073). Os Executados pediram a reconsideração da Decisão, mas foi mantida (Decisão de ID. 10310124115).

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 2.000.000,00 (Nov/2022 – Avaliação ao ID. 9669618669 – Homologação ao ID. 10256984218).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 2.155.106,20 (Set/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/MG.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 234.405,61 (Fev/2023 – ID. 9728127936).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **03 de fevereiro de 2025, às 16 horas, e se encerrará no dia 06 de fevereiro de 2025, às 16 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 06 de fevereiro de 2025, às 16 horas, e se encerrará em 06 de março de 2025, às 16 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/MG e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, devendo o arrematante comprovar mensalmente o pagamento das respectivas parcelas. Em caso de atraso no pagamento das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vencidas. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas





de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de Minas Gerais sob nº 1214, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATACÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://depox.tjmg.ius.br/portaltjmg/pages/guia/publica/>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para





obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Rio Grande do Norte, 1436 - Sala 1605 - Savassi - CEP 30130-138 - Belo Horizonte/MG, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.





ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 02 de dezembro de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. NELZIO ANTONIO PAPA JUNIOR
JUIZ DE DIREITO



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

