



## GRANDE IMÓVEL DE 13.044M2 EM JUIZ DE FORA EM BAIRRO NOBRE

1º Leilão: 11/12/2023 - 15:30

Local: Rua Doutor Timóteo, 710 - Bairro Moinhos de Vento - Porto Alegre/RS

Leiloeiro: Norton Jochims Fernandes

LOTE-001

### GRANDE IMÓVEL DE 13.044,60M2 COM PREDIO PISCINAS ETC EM JUIZ DE FORA MG

Imóvel de 13.044,60m2 dentro da área da transcrição n. 14.186, que remanesce segundo AV-19 a área de 18.000m2 do Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG. O que está sendo leiloado é somente a área de 13.044,60m2 conforme a área demarcada no mapa em anexo em croqui demarcatório que faz parte do presente edital. A futura área de 13.044,60m2 será desmembrada com custo e responsabilidade do arrematante comprador. Frentes para as Ruas Sampaio, Rua Batista de Oliveira, Rua Barão de Santa Helena e Rua Dr. Tarboux. Desmembramento do imóvel e isolamento com muros por conta do arrematante. Avaliação desta área R\$46.009.448,00.

SUSPENSO

AVALIAÇÃO: R\$ 46.009.448,00

**Observações:** III. HABILITAÇÃO PARA O LEILÃO: qualquer interessado, sendo pessoa física ou jurídica, ou fundos de investimento, poderá participar do leilão, deverá se cadastrar junto a plataforma do leiloeiro. Para tanto, é necessário estar logado com antecedência de 24 horas, considerando a exigência de documentos. IV. PREÇO MÍNIMO E STALKING HORSE: o Preço Mínimo para aquisição do objeto do leilão, em praça única, será de R\$ 40.000.000,00, sendo o detentor do Stalking Horse (primeiro lançador e fixador do preço mínimo) a pessoa jurídica SOIP NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ 22419847/0001-48, com a constituição de uma futura Sociedade SPE, a qual estará integrada, com propósito de desenvolvimento imobiliário no local. Proposta de pagamento do Stalking Horse: Valor global R\$40.000.000,00, sendo valor de entrada R\$20.000.000,00, em até 2 dias úteis após homologação do leilão, e o saldo de R\$20.000.000,00 em dez parcelas mensais e consecutivas de R\$2.000.000,00, a partir da entrada. Haverá correção monetária sobre as parcelas, pelo índice IPCA. Ocupação do imóvel somente após o fim do ano letivo de 2023, ou seja a partir de 01/01/2024. O arrematante deverá construir um muro de divisa entre o local do imóvel arrematado e a parte que remanescerá com a Metodista, no prazo de até 60 dias da posse, e antes do início do ano letivo de 2024. Existe informação e inscrição de parte do imóvel junto a Prefeitura no sentido de ser considerado Patrimônio Cultural. De conhecimento de todos através deste edital, o leilão ocorrerá com a ciência desta informação. Caso a Prefeitura declare de interesse público cultural parte do imóvel, em até 2 (dois) dias antes deste leilão, cessará o direito de preferência do Stalking Horse para a empresa mencionada, ficando livre o imóvel, sem preferência. Em caso de disputa e arrematação homologada por terceiro diferente do detentor do Stalking Horse, este terceiro terá que honrar, além do valor da arrematação, líquido no processo e comissão do leiloeiro, o valor do Breackup fee diretamente ao detentor do Stalking Horse. A proponente detentora do Stalking Horse será beneficiária de Breack Up Fee, na ordem de R\$2.000.000,00 (comprovará nos autos e também para o futuro pagador). V. PROCEDIMENTO: a alienação será efetuada na modalidade de Stalking Horse Bid (art. 142 c/c art. 144, ambos da Lei nº 11.101/05), que observará as seguintes regras: protocolada nos autos proposta para o imóvel acima descrito, este será o maior lance vinculante, que será utilizado como base para o preço mínimo do público leilão judicial aprazado, bem como primeiro lance já efetuado. Os prazos de pagamento efetuados pelo Stalking Horse podem ser utilizados pelos demais licitantes, caso desejarem e caso a forma não altere em disputa no leilão. V.2. Declarado aberto o leilão, para cobrir o Preço Mínimo já efetuado pelo Stalking Horse, os demais licitantes interessados deverão oferecer um incremento de no mínimo R\$2.000.000,00 sobre o lance inicial. Se houver incremento, inicia-se a partir daí a disputa, valendo esse incremento para os demais interessados. V.2.1. O Stalking Horse, poderá cobrir os lances em disputa pelo incremento mínimo de R\$100.000,00. V.2.2 Os interessados em efetuar o pagamento à vista na disputa do leilão poderão efetuar lance superior ao preço mínimo, com o incremento antes mencionado de R\$2.000.000,00. V.3. Caso nenhum interessado ofereça lance superior ao Preço Mínimo SH, o Stalking Horse será declarado vencedor. V.3.1. O detentor do Stalking Horse poderá igualar a maior proposta em disputa no leilão em até 7 dias úteis após o final do leilão. V.4. O lance vencedor será anunciado pelo Leiloeiro ao final do leilão e da batida do martelo. V.5. A comissão de leilão será de 3% sobre maior lance vencedor. V. 6. Parcelamento menor poderá ser aceito com acréscimo do incremento de R\$2.000.000,00. VI. HOMOLOGAÇÃO DA ARREMATACÃO E ORDEM PARA PAGAMENTO: o auto de arrematação será lavrado ao final do leilão com assinaturas do Arrematante, Administrador Judicial e Leiloeiro, sendo levado aos autos para homologação pelo Juízo. O Arrematante promoverá o pagamento da entrada por guia judicial a ser fornecida pelo Leiloeiro Oficial, com prazo de 72 horas após o leilão para adimplemento. VII. PAGAMENTO: o pagamento do saldo do preço de arrematação ocorrerá em moeda corrente nacional (reais), sem qualquer compensação por créditos eventualmente existentes. VIII. MORA: em caso de atraso no pagamento de quaisquer valores pelo Arrematante, haverá a incidência de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre os valores atrasados em favor da Recuperação Judicial, acrescidos de correção monetária pelo índice do IPCA e juros de mora de 1% ao mês, pro rata die, sem prejuízo do direito à resolução da arrematação caso não ocorra a purgação da mora em até 10 (dez) dias úteis da data limite para o pagamento, hipótese em que o Arrematante ficará obrigado ao pagamento de multa no valor de 25% (vinte e cinco por cento) do Preço de Aquisição em favor da Recuperação. IX. PROCEDIMENTOS PARA A TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS: a transferência dos imóveis ocorrerá através de Carta de Arrematação expedida pelo Juiz, contendo os termos de aquisição originária, ou seja, livre e desembaraçado de ônus e gravames que tenham fato gerador anterior à data do leilão. A Carta de Arrematação será expedida ao término do pagamento das parcelas. Com a Carta de Arrematação e o prévio recolhimento do ITBI, o Arrematante iniciará os procedimentos de transferência, sendo facultado solicitar ofícios aos órgãos ou cartórios que mantenham gravames nas referidas matrículas. X. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS: fica vedada a Cessão ou Transferência dos Direitos da Arrematação a terceiros sem o devido recolhimento do ITBI. XI. SUCESSÃO: a alienação judicial do objeto do leilão será livre de sucessão pelo Adquirente, dívidas e obrigações, incluindo e não se limitando àquelas de natureza tributária e trabalhista, na forma do artigo 60, Parágrafo único, e artigo 141, inciso II, ambos da Lei nº 11.101/2005, observado, ainda, o disposto no artigo 141, §1º, da legislação especial. E, para que chegue ao conhecimento dos interessados e produza os efeitos pretendidos, é expedido o presente edital de Leilão, o qual será afixado no lugar de costume e publicado na forma da Lei. Leilão on line, efetue o cadastro com antecedência, serão exigidos documentos. INTIMAÇÃO: Ficam intimadas as partes e seus cônjuges pelo presente edital caso não localizadas p/Sr. Oficial de Justiça p/cientificação pessoal. Maiores informações com o Leiloeiro Oficial pelos fones 051.33601001 - 30851002- 99116.5051. www.grandesleiloes.com.br