



**GRANDES  
LEILÕES**

Rua Doutor Timóteo, 710 - Bairro Moinhos de Vento  
Porto Alegre - RS - CEP 90570-040  
Fone: (51) 3360-1001  
<https://www.grandesleiloes.com.br>  
[grandesleiloes@gmail.com](mailto:grandesleiloes@gmail.com)

## GRANDE IMÓVEL EM JUIZ DE FORA C 17.000 M2 C/ ESCOLA GINASIO ETC

**1º Leilão:** 23/05/2024 - 11:30

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

**Leiloeiro:** Norton Jochims Fernandes

**LOTE:** 001

**GRANDE IMÓVEL COM PRÉDIOS ESCOLA EM BAIRRO NOBRE EM JUIZ DE FORA / MG ARREMATADO** Conjunto de Imóveis composto por 3 partes, tendo área total de terreno de 17.077,28m<sup>2</sup> com área construída de 13.851,60m<sup>2</sup>, sendo: A) Imóvel situado na Rua Batista Oliveira, nº 1.145, bairro Centro, no Município de Juiz de Fora / MG, registrado sob a matrícula nº 5.728, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da mesma Comarca, englobando o respectivo terreno com área estimada de 9.039,81 m<sup>2</sup> e área construída estimada de 12.352,25 m<sup>2</sup>, que correspondem às edificações denominadas GOT, Granbery, Lander, Tarboux, João Panisset – JP e Irineu/infantil; B) Imóvel objeto da transcrição nº 14.168, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da mesma Comarca, englobando o respectivo terreno com área estimada de 3.290,00 m<sup>2</sup> e área construída estimada de 300,00 m<sup>2</sup>, que corresponde à edificação denominada Puritanos e parte do Ginásio com aproximadamente 345,45m<sup>2</sup>. Fazem parte desta matrícula as quadras descobertas; C) Parte da Averbção 19 da transcrição nº 14.184, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da mesma Comarca, englobando o respectivo terreno com área estimada de 4.747,47 m<sup>2</sup> e área construída estimada de 1.199,35 m<sup>2</sup>, que correspondem às edificações do ginásio, e área de apoio/Cesama, essa área deverá ser objeto de desmembramento pelo arrematante. Avaliação total de R\$75.920.000,00 **ARREMATADO AVALIAÇÃO:** R\$ 75.920.000,00 | **TAXA ADMINISTRATIVA:** R\$ 3.000,00 **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\$ 61.500.000,00, sendo o detentor do Stalking Horse (primeiro lançador e fixador do preço mínimo) a pessoa jurídica SERVIÇO SOCIAL DA INDÚSTRIA – SESI – Departamento regional de Minas Gerais CNPJ nº 03773834/0001-28, com propósito de desenvolvimento cultural e manutenção da escola no local onde já existe a operação. Proposta de pagamento do Stalking Horse: Valor global R\$61.500.000,00, sendo valor de entrada R\$1.270.000,00, em até 2 dias úteis após homologação do leilão, e o saldo de R\$29.500.000,00 em até 7 dias da expedição da carta de arrematação e expedição de Ofício Judicial ao Cartório de Registro de Imóveis para desmembramento da parte Av. 19 da Transcrição 14.184. Juntamente da entrada também será pago o valor de R\$1.230.000,00 a título de comissão do leiloeiro. Na sequência mais R\$29.500.000,00 em até 10 dias após o Registro ou Averbção da Carta de Arrematação na matrícula do imóvel, cancelando todos e quaisquer gravames que recaiam sobre os imóveis e publicação da arrematação com mandado de imissão de posse em favor do arrematante. Caso ocorra algum impeditivo de transferir o bem arrematado ou receber a posse dos imóveis, ficará suspensa a arrematação, podendo ser revogada por ordem deste juízo e garantida a devolução dos valores já pagos, bem como da comissão do leiloeiro. O restante do valor comporá a comissão do leiloeiro. O proponente fará a Cessão de Uso da parte de ensino para a Metodista até a data de 31/12/2024. Após essa data a Proponente fará a gestão da escola sob sua administração. O arrematante deverá construir um muro de divisa entre o local do imóvel arrematado e a parte que remanescerá com a Metodista. 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. Haverá correção monetária sobre as parcelas, pelo índice IPCA. 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. O valor (comprovará nos autos e também para o futuro pagador) será informado previamente ao leilão. 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, com todas as condicionantes e regras descritas, bem como o valor e forma de pagamento anunciado no item IV, este será o maior lance vinculante, que será utilizado como base para o preço mínimo do público leilão judicial apazado, 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 2 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 ARREMATÇÃO 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 48 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. Caso ocorra algum impeditivo de transferir o bem arrematado ou receber a sua posse ficará suspensa a arrematação, podendo ser revogada. 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](http://www.grandesleiloes.com.br)