



## LEILÃO DE GRANDE IMÓVEL NO CORAÇÃO DE BELO HORIZONTE -14.400M2 BAIRRO LOURDES - COM LOCAÇÃO

1º Leilão: 15/12/2023 - 14:00

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

Leiloeiro: Norton Jochims Fernandes

### LOTE-000

#### IMÓVEL NO CORAÇÃO DE BELO HORIZONTE -14.400M2 BAIRRO LOURDES

## I. GRANDE IMÓVEL em Belo Horizonte, matr. 92.957 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte. Constituído pelos lotes 01 a 24, compreendendo todo o quarteirão 19, da 10ª Seção Urbana, na capital, com área limites e confrontações da planta cadastral, com frentes para as Ruas da Bahia, Alvarenga Peixoto, Espírito Santo e Thomaz Gonzaga, com área de terreno de 14.400m2 e área total construída em diversos prédios, registrada na matrícula é de 10.588m2, porém verifica-se área total construída de 17.502,52m2, conforme medição da equipe de arquitetura da Metodista. Constam algumas construções tombadas. Os prédios identificados na escola como sendo o Prédio 7 e 8 foram totalmente reformados em 2020. Que são as partes locadas para a Rede Decisão de Ensino, além dos pátios internos. Os dados do contrato podem ser verificados com o leiloeiro, mediante confidencialidade. Avaliação atualizada do imóvel R\$90.880.493,00. II. A venda se dará "ad corpus". Contrato de Locação com vigências após o leilão (ver vigências e contratos). III. HABILITAÇÃO PARA O LEILÃO: qualquer interessado, sendo pessoa física ou jurídica, ou fundos de investimento, poderá participar do leilão na opção de lançar na plataforma, porém é necessário estar logado, com cadastro aprovado, 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 o da proposta do detentor do Stalking Horse, primeira proposta, firme e vinculante no valor de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) com pagamento de entrada mínima de R\$2.000.000,00, em até 7 dias do ato do leilão/assinatura do Auto de Arrematação, saldo em 2 partes: 1) R\$38.000.000,00 na expedição da Carta de Arrematação com cancelamento de todos e quaisquer gravames que recaiam ou estejam incluídos na matrícula, onde o fato gerador seja anterior ao leilão. 2) R\$40.000.000,00 no Registro da Carta de Arrematação em praça hábil do imóvel, que deve ocorrer em até 90 dias da data do leilão (arrematante deverá recolher o Irti e/ou documento que comprove sua isenção e apresentar documentos exigidos pelo Registrador em praça hábil para cumprimento dos 90 dias). Fica respeitado o contrato de locação e sua área de ocupação de 2.183m2, conforme Av. 28-92957 e seguintes na matrícula, firmado entre a Recuperanda e a Rede Educacional Decisão CNPJ nº 34860774/0001-04. O detentor do Stalking Horse (primeiro lançador e fixador do preço mínimo) é a empresa SOCIEDADE MINEIRA DE CULTURA, CNPJ nº 17.178.195/0001-67.

### ARREMATADO

**AVALIAÇÃO: R\$ 90.880.493,00**

**Observações:** V. PROCEDIMENTO: O leilão ocorrerá na modalidade de Stalking Horse Bid (art. 142 c/c art. 144, ambas da Lei nº 11.101/05), que observará as seguintes regras: protocolada nos autos e junto ao leiloeiro a proposta para o imóvel acima descrito, este foi considerado o lance vinculante, e está sendo utilizado como base para o preço mínimo do público leilão judicial aprazado, bem como primeiro lance já efetuado. 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\$4.000.000,00 sobre o lance inicial. Se houver incremento, inicia-se a partir daí a disputa. O nominado no Stalking Horse Bid poderá cobrir qualquer lance da disputa com o incremento mínimo de R\$10.000,00. V.2.1 Além disso o detentor do Stalking Horse poderá exercer o direito de preferência e igualar o maior lance de disputa entre os demais lançadores, no prazo de 5 dias úteis após o término do leilão. V.3. Caso nenhum interessado ofereça lance superior ao Preço Mínimo, o Stalking Horse, primeiro proponente, será declarado vencedor. 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. 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 da arrematação por guia judicial a ser fornecida pelo Leiloeiro Oficial, com prazo mencionado na proposta, em até 7 dias do leilão. VI.1 DA LOCAÇÃO. Todos os lançadores interessados deverão tomar ciência completa do Contrato de Locação, onde estarão aderindo e concordando no seu cumprimento integral, haja vista que a proposta inicial, firme e vinculante do detentor do Stalking Horse, adere as condições e determinações do contrato de locação assinado. O Contrato de Locação vigente poderá ser solicitado para análise, com confidencialidade, tendo ciência que o prazo de locação se estende até o ano de 2031. VII. PAGAMENTO: O pagamento do preço da 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. Com a Carta de Arrematação e o prévio recolhimento do ITBI e/ou documento que comprove a sua isenção, 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 e/ou documento que comprove a sua isenção. 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, ambas 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. OBS: Caso não haja lances pelo preço mínimo e venham propostas abaixo deste valor, será tomada como proposta para análise judicial. 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)