

EDITAL DE INTIMAÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO – BENS IMÓVEIS

Processo nº: 5088237-15.2020.8.13.0024 – Execução de Título Extrajudicial.

Requerente: CONDOMINIO DO EDIFICIO CENTRO OTICO.

Advogadas: NATHALIA ALVARES CAMPOS FONTAO - OAB/MG 130.871; LETICIA MADUREIRA HORTA CANABRAVA - OAB/MG 86.472.

Requerido: HORTA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA - EPP.

Advogado: TÁBATA ALVES DE JESUS E SILVA – OAB/MG 148.449.

O Excelentíssimo Sr. Dr. RONALDO BATISTA DE ALMEIDA, Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte - MG, no uso das atribuições que a lei lhe confere, torna público que, no(s) dia(s) e hora abaixo especificado(s) será(ao) levado(s) a **LEILÃO** o(s) bem(ns) descrito(s) no presente edital. O leilão realizar-se-á de forma eletrônica e será conduzido pelo leiloeiro oficial JOSÉ LUIZ PEREIRA VIZEU, CPF: 052.122.458-69, regularmente inscrito na JUCEMG sob o nº 1316, CPF nº 052.122.458-69, com endereço na Rua Joaquim Correa de Aquino, 240, Camargos, CEP 30520-430, Belo Horizonte - MG, telefones (61) 4063-8301 e (61) 99625-0219, e-mail contato@flexleiloes.com.br, através do portal **www.flexleiloes.com.br**.

DATAS E HORÁRIOS (horários de Brasília)

1º Leilão: dia 01/10/2025 às 15h00, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances. Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação no primeiro leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo leilão.

2º Leilão: dia 15/10/2025 às 15:00, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances, que não poderão ser inferiores a **50%** (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o primeiro leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 03 (três) minutos e assim sucessivamente e cada lance efetuado nos últimos 03 (três) minutos, para que todos os USUÁRIOS interessados tenham oportunidade de

ofertar novos lances (artigo 21 da Resolução 236 CNJ de 13 de julho de 2016), passados 03 (três) minutos sem novo lance, o leilão será encerrado.

Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a apreciação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail.

DESCRIÇÃO DOS BENS: Item 01) – Vaga de garagem nº 20 do Edifício Centro Ótico, em construção, à rua Domingos Vieira, 319, e seu terreno, fração ideal de 0,00272 dos lotes 20 e 21 do quarteirão 25 da 13ª secção urbana, com área total de 1.200,00m², medindo cada lote 10m de frente para a rua Domingos Vieira, igual medida na linha de fundos e 60m nas laterais (conforme Certidão de Ônus de matrícula nº 41407, do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG). Conforme Auto de Avaliação de Folha ID 10435411847-3, a garagem é livre e está em bom estado de conservação". O prédio onde está localizado a vaga é todo comercial, com elevador, porteiro, está em bom estado de conservação, e nas proximidades está localizado o Shopping Boulevard, Hospital Militar, CEM-Centro de Especialidades Médicas, Maternidade Octaviano Neves, Hospital da Unimed BH, consultórios, clínicas médicas, laboratórios, farmácias, restaurantes, padaria e lojas diversas. A rua é paralela a Av. do Contorno e a Av. Brasil, onde existem várias opções de transportes público, incluindo a estação de metrô Santa Efigênia.

Item 02) – Vaga de garagem nº 21 do Edifício Centro Ótico, em construção, à rua Domingos Vieira, 319, e seu terreno, fração ideal de 0,00272 dos lotes 20 e 21 do quarteirão 25 da 13ª secção urbana, com área total de 1.200,00m², medindo cada lote 10m de frente para a rua Domingos Vieira, igual medida na linha de fundos e 60m nas laterais (conforme Certidão de Ônus de matrícula nº 41408, do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG). Conforme Auto de Avaliação de Folha ID 10435411847-4, a garagem é livre e está em bom estado de conservação". O prédio onde está localizado a vaga é todo comercial, com elevador, porteiro, está em bom estado de conservação, e nas proximidades está localizado o Shopping Boulevard, Hospital Militar, CEM-Centro de Especialidades Médicas, Maternidade Octaviano Neves, Hospital da Unimed BH, consultórios, clínicas médicas, laboratórios, farmácias, restaurantes, padaria e lojas diversas. A rua é paralela a Av. do Contorno

e a Av. Brasil, onde existem várias opções de transportes público, incluindo a estação de metrô Santa Efigênia.

Item 03) – Vaga de garagem nº 22 do Edifício Centro Ótico, em construção, à rua Domingos Vieira, 319, e seu terreno, fração ideal de 0,00272 dos lotes 20 e 21 do quarteirão 25 da 13ª secção urbana, com área total de 1.200,00m², medindo cada lote 10m de frente para a rua Domingos Vieira, igual medida na linha de fundos e 60m nas laterais (conforme Certidão de Ônus de matrícula nº 41409, do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG). Conforme Auto de Avaliação de Folha ID 10435411847-5, a garagem é livre e está em bom estado de conservação". O prédio onde está localizado a vaga é todo comercial, com elevador, porteiro, está em bom estado de conservação, e nas proximidades está localizado o Shopping Boulevard, Hospital Militar, CEM-Centro de Especialidades Médicas, Maternidade Octaviano Neves, Hospital da Unimed BH, consultórios, clínicas médicas, laboratórios, farmácias, restaurantes, padaria e lojas diversas. A rua é paralela à Av. do Contorno e a Av. Brasil, onde existem várias opções de transportes público, incluindo a estação de metrô Santa Efigênia.

Item 04) – Vaga de garagem nº 24 do Edifício Centro Ótico, em construção, à rua Domingos Vieira, 319, e seu terreno, fração ideal de 0,00272 dos lotes 20 e 21 do quarteirão 25 da 13ª secção urbana, com área total de 1.200,00m², medindo cada lote 10m de frente para a rua Domingos Vieira, igual medida na linha de fundos e 60m nas laterais (conforme Certidão de Ônus de matrícula nº 41411, do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG). Conforme Auto de Avaliação de Folha ID 10435411847-6, a garagem é livre e está em bom estado de conservação". O prédio onde está localizado a vaga é todo comercial, com elevador, porteiro, está em bom estado de conservação, e nas proximidades está localizado o Shopping Boulevard, Hospital Militar, CEM-Centro de Especialidades Médicas, Maternidade Octaviano Neves, Hospital da Unimed BH, consultórios, clínicas médicas, laboratórios, farmácias, restaurantes, padaria e lojas diversas. A rua é paralela à Av. do Contorno e a Av. Brasil, onde existem várias opções de transportes público, incluindo a estação de metrô Santa Efigênia.

Item 05) – Loja nº 02 do Pavimento Térreo do Ed. Centro Ótico, à rua Domingos Vieira, 319, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, com área privativa de 59,79m², área comum de 26,51m², área total de 86,30m², e seu terreno, fração ideal

de 0,01356 dos lotes 20 e 21 do quarteirão 25 da 13ª seção urbana, com área total de 1.200,00m², medindo cada lote 10m de frente para a rua Domingos Vieira, igual medida na linha de fundos e 60m nas laterais (conforme Certidão de Ônus de matrícula nº 43400, do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – MG). Conforme Auto de Avaliação de Folha ID 10435411847, o imóvel tem uma sobreloja no segundo andar e está em bom estado de conservação. Possui um banheiro. No primeiro andar o piso é em cerâmica e na sobreloja, o piso é laminado. Atualmente, na loja, está em funcionamento um restaurante de nome "Que Almoço Bom". O prédio onde está localizada a loja é todo comercial, com elevador, porteiro, está em bom estado de conservação, e nas proximidades está localizado o Shopping Boulevard, Hospital Militar, CEM-Centro de Especialidades Médicas, Maternidade Octaviano Neves, Hospital da Unimed BH, consultórios, clínicas médicas, laboratórios, farmácias, restaurantes, padaria e lojas diversas. A rua é paralela à Av. do Contorno e a Av. Brasil, onde existem várias opções de transportes público, incluindo a estação de metrô Santa Efigênia.

AVALIAÇÃO DOS BENS: As vagas de garagens, identificadas acima de item “01”, “02”, “03” e “04”, foram avaliadas em **R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)**, cada. Já a Loja, identificada em item “05”, foi avaliada em **R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)**, conforme avaliações realizadas em 04 de abril de 2025, nos termos do Auto de Avaliação de Folhas ID 10435411847.

FIEL DEPOSITÁRIO: A própria Executada, Horta Empreendimentos e Participações LTDA – EPP, inscrita no CNPJ sob o nº. 08.596.873/0001-10.

ÔNUS, RECURSOS E PROCESSOS PENDENTES (ART. 886, VI, CPC): Não foi possível verificar se os bens acima descritos estão sujeitos a penhora decorrente de outros processos judiciais em trâmite neste ou outro Tribunal.

DÍVIDAS TRIBUTÁRIAS (IPTU/TLP) e OUTRAS: Não foi possível verificar junto a Secretaria de Fazenda da Prefeitura de Belo Horizonte/MG, se os imóveis em questão possuem débitos de IPTU vincendos ou vencidos. Portanto, caberá aos interessados a verificação de débitos incidentes sobre o bem que não constem dos autos, nos

termos do Ar. 18 da Resolução 236/CNJ. Os débitos anteriores ao leilão incidirão sobre o preço da arrematação (Art. 908, §1º do CPC C/C Art. 130 Parágrafo Único CTN) e deverão ser informados por extratos pelo Arrematante no processo judicial para terem preferência sobre os demais créditos e débitos. (Art. 323, Art. 908 §1º e §2º CPC e Art. 130, Parágrafo Único do CTN).

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 695.852,58 (seiscentos e noventa e cinco mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e oito centavos) em 04 de agosto de 2023, conforme memorial de cálculo de Folha ID 9883679902.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do leiloeiro www.flexleiloes.com.br, aceitar os termos e condições informados e encaminhar para o e-mail contato@flexleiloes.com.br, o Contrato de Participação em Leilão On-line com assinatura reconhecida em cartório e cópias dos seguintes documentos: Pessoa Física: RG, CPF, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; Pessoa Jurídica: CNPJ, contrato social, comprovante de endereço, documentos pessoais dos sócios (RG e CPF) e/ou procuração com firma reconhecida da assinatura. (Resolução 236/2016 CNJ, arts. 12 a 14).

A venda será efetuada no estado de conservação e ocupação em que se encontra(m) o(s) bem(ns), sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, não cabendo responsabilização do leiloeiro ou do Juízo por vícios ocultos ou não. São de responsabilidade do arrematante os atos de transferência de propriedade, baixa de gravames, imissão na posse, taxas e emolumentos do depósito público, se houver (art. 901, "caput", § 1º e § 2º e art. 903 do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do valor de arrematação e da comissão do Leiloeiro pelo arrematante, no prazo de 24h (vinte e quatro horas) da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC), através de guias de depósito judicial em favor do Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte - MG, que poderão ser emitidas pelo leiloeiro.

A comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para o e-mail: contato@flexleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para posterior expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, com a aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao leiloeiro será de 15% (quinze por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço (art. 24 do Decreto 21.981/32 e art. 7 da Resolução 236/CNJ). Não será devida a comissão ao leiloeiro na hipótese de desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo na hasta pública. Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o leiloeiro fará jus à comissão, bem como na hipótese de proposta de aquisição apresentada diretamente nos autos.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: contatar com o Leiloeiro pelos telefones (61) 4063-8301 e (61) 99625-0219, e e-mail: contato@flexleiloes.com.br.

Ficam as partes e os interessados intimados com a publicação do presente edital, que será feita nos termos do art. 887, § 1º do Código de Processo Civil, em site especializado do leiloeiro e por todos os meios de comunicação por ele escolhidos para maior divulgação da venda, bem como afixado no local de costume.

Nos termos do art. 889, parágrafo único, do Código de Processo Civil, caso o(s) executado(s) revel e sem advogado nos autos, não seja encontrado para intimação, considera-se intimado por meio do presente edital.

Belo Horizonte/MG, 16 de setembro de 2025.

RONALDO BATISTA DE ALMEIDA
Juiz de Direito