



Número: **0791911-97.2004.8.13.0479**

Classe: **[CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Passos**

Última distribuição : **03/08/2022**

Valor da causa: **R\$ 445.924,60**

Processo referência: **0791911-97.2004.8.13.0479**

Assuntos: **Cédula Hipotecária, Execução Contratual**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
ASA SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS NAO PADRONIZADOS (EXEQUENTE)	
	LOYANNA DE ANDRADE MIRANDA MENEZES (ADVOGADO)
CARLOS ANTONIO ALONSO PARREIRA (EXECUTADO(A))	
	FERNANDO ANDRADE ABREU (ADVOGADO) LARISSA SANTOS FRANKLIN (ADVOGADO)
MARIA DAS GRACAS LEMOS (EXECUTADO(A))	
	FERNANDO ANDRADE ABREU (ADVOGADO) LARISSA SANTOS FRANKLIN (ADVOGADO)
LEMONS PARREIRA EMPREENDIMENTOS TURISTICOS E HOTELEIROS LTDA - ME (EXECUTADO(A))	
	EVANDRO DE PADUA ABREU (ADVOGADO) FERNANDA LEITE ABREU (ADVOGADO) LARISSA SANTOS FRANKLIN (ADVOGADO)

Outros participantes

THAIS COSTA BASTOS TEIXEIRA (LEILOEIRO(A))	
--	--

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10709236255	06/07/2026 15:45	EDITAL 0791911-97.2004.8.13.0479	Edital

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUIZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PASSOS
Avenida Arlindo Figueiredo, nº. 850, São Francisco, Passos/MG
CEP: 37902-026, Tel.: (35) 3529-4000, e-mail: pss1civel@tjmg.jus.br

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

Pelo presente, faz saber a todos os interessados, que será levado a LEILÃO, o bem penhorado, na seguinte forma:

PRIMEIRO LEILÃO: dia **28/08/2026**, com encerramento às **13:00 horas**. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site da Leiloeira, até o horário do encerramento, por valor igual ou superior ao da avaliação. Não sendo verificado lances iguais ou superiores ao valor de avaliação, o leilão permanecerá aberto até a data do **SEGUNDO LEILÃO:** dia **28/08/2026**, com encerramento às **14:00 horas**, a quem mais der, excetuando-se o preço vil, considerado para tal o preço inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, § único do CPC/2015), **exceto nos casos onde há meação (quando determinado pelo Juiz) ou copropriedade.** **REPASSE: OS BENS NÃO ARREMATADOS SERÃO DISPONIBILIZADOS NOVAMENTE EM REPASSE, EM ATÉ 15 MINUTOS APÓS O ENCERRAMENTO DO 2º LEILÃO, COM DURAÇÃO DE 01:00 HORA.**

No caso de algum dia designado para a realização da Hasta Pública ser feriado, o mesmo realizar-se-á no próximo dia útil subsequente, independentemente de nova publicação do edital.

LOCAL: Através do site **www.thaisteixeiraleiloes.com.br**

PROCESSO: Autos nº **0791911-97.2004.8.13.0479** de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em que é Exequente **ASA SPECIAL SITUATIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS (CNPJ: 52.351.675/0001-89)** e Executados **CARLOS ANTÔNIO ALONSO PARREIRA (CPF: 120.453.651-15), LEMOS PARREIRA EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS E HOTELEIROS LTDA. - ME (CNPJ: 01.828.263/0001-56), MARIA DAS GRACAS LEMOS (CPF: 198.054.976-15).**

DESCRIÇÃO DO BEM: Imóvel constituído por um Complexo Hoteleiro, situado na Avenida Marcos Valle Mendes, nº 1000, Condomínio Brisas do Lago, no



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUIZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PASSOS

Avenida Arlindo Figueiredo, nº. 850, São Francisco, Passos/MG
CEP: 37902-026, Tel.: (35) 3529-4000, e-mail: pss1civel@tjmg.jus.br

Município de Capitólio/MG, sendo uma gleba de terras, com a área de 14,52,00ha (sendo 15,06,63ha conforme medição realizada) de campos e cerrados, situada na Fazenda Alvorada, antigamente Fazenda Turvo, no município de Capitólio/MG, com as seguintes medidas e confrontações: Tem início no marco zero (0), cravado no local, por um marco de 0,15 x 0,15 x 1,50 (cor branca); daí segue pelo rumo 25°07'- 31 SE e dista de 137,35 metros até o marco no 1, confrontando com a Fazenda Alvorada; daí volve à esquerda pelo rumo inicial de 66926' 43" NE e passando pelos pontos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, indo até o marco 11-A, e dista neste trecho de 675,53 metros. Do marco 1 ao marco 11-A, a divisa é adjacente estrada e confronta-se com terras da Fazenda Alvorada; daí volve à esquerda pelo rumo 76857' 31" SW e dista de 139,34 metros até ao marco 11-8; daí volve nova mente à esquerda pelo rumo 13947'13" SW a dista de 39,73 metros até o marco no 12; daí volve à direita pelo rumo 86239'OINW e distante de 115,05 metros até o marco nº 13, colocado na cota 768 à margem da represa de Furnas, do marco 11-A ao 13, confronta-se com terras da Fazenda Alvorada; daí volve à esquerda pelo rumo inicial de 10°27'10" SW, passando pelos marcos 14, 15, 16,17,18,19, indo até o marco no 20, perfazendo uma distância de 255,00 metros de frente para a Represa de Furnas; daí volve novamente à esquerda pelo rumo 2500731 SE e dista 137,354 metros até o marco zero (0), confrontando com a Fazenda Alvorada, onde teve início este caminhamento, fechando assim o perímetro havido por compra feita a Eliezer Batista da Silva e s/m. **Benfeitorias:** Conforme auto de avaliação, consta sob o referido terreno um complexo hoteleiro de alto padrão, em funcionamento, com os seguintes pontos de apoio: O hotel conta com suítes luxo, suítes conjugadas (podendo ser utilizadas como suíte standard) e outras suítes standard; Restaurante e bar na piscina; Centro de convenção; Área de lazer contando com parque aquático, três quadras de tênis (saibro), duas quadras de vôlei, uma quadra de futsal, um campo de futebol, salões de jogos, área para arco e flecha, circuito de arvorismo, sauna, dentre outros; Marina; Casa de morada e alojamento para funcionários; 224 placas de geração fotovoltaica e dois geradores de emergência a diesel; demais construções de apoio, como recepção, câmara fria, casa de máquinas, lavanderia, canil, etc., toda a área não construída está pavimentada ou com paisagismo (gramado e árvores). O local onde está localizado o imóvel é servido por todos os melhoramentos públicos usuais, como: rede de água, energia elétrica,



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PASSOS

Avenida Arlindo Figueiredo, nº. 850, São Francisco, Passos/MG
CEP: 37902-026, Tel.: (35) 3529-4000, e-mail: pss1civel@tjmg.jus.br

guias, sarjetas e pavimentação além de contar com estação de tratamento de esgoto próprio. O complexo hoteleiro, denominado OBBA COEMA está localizado à Avenida Marcos Valle Mendes, 1000, Condomínio Brisas do Lago, a uma distância de 22,5km de Capitólio/MG, 28,7 km de Escarpas do Lago, 38,5 km de Piumhi e 58,7Km de Passos, todos pela Rodovia MG 050. Existe uma área gramada com diversas árvores, destacando a grande quantidade de palmeira real e área de mata nativa. Trata-se de um complexo hoteleiro com as seguintes áreas: 3.362,27 m² - distribuídos entre suítes, recepção, cozinha, restaurante e, no subsolo, área de jogos, sauna, loja e demais áreas de apoio; 2.845,84 m² - Área de apoio construída, composta por casas de morada, centro de convenções, portaria, alojamento, bar (quiosque) da piscina, restaurante (desativado), marina, entre outros; 21.714,74 m² - Áreas complementares edificadas, incluindo vias pavimentadas, caminhos pavimentados com pedra, quadras e piscinas; 1.998,63 m² - Área gramada destinada ao campo de futebol; 733,03 m² - Área ocupada por placas de geração fotovoltaica; 52.495,11 m² - Área gramada; 20.943,04 m² - Área de mata nativa preservada; 47.263,76 m² - Área livre. A localidade está margeando com o Rio Grande, onde se localiza a represa do reservatório da Usina de Furna, numa região de alto índice turístico. A construção utiliza estrutura mista de concreto e alvenaria de tijolos, com cobertura em telhas cerâmicas. As vias externas são pavimentadas com asfalto e calçamento de pedra, enquanto as passagens para pedestres utilizam pedras São Tomé e concreto pré-moldado. Os materiais e acabamentos utilizados são de boa qualidade, incluindo Piso interno revestido com cerâmica esmaltada; Pintura acrílica sobre massa corrida; Instalações hidráulicas completas com peças sanitárias e metais de qualidade; Instalações elétricas independentes, abrangendo pontos de iluminação e tomadas; Sistema de energia solar com placas fotovoltaicas e gerador diesel de emergência; Esquadrias em madeira, metal e vidro. Foram vistoriadas todas as acomodações, apenas algumas amostras de cada modalidade (standard, conjugada e luxo), e todas suas áreas complementares de apoio e lazer (Benfeitorias não averbadas na matrícula imobiliária). Avaliadas as construções no valor de R\$ 18.280.670,49 (dezoito milhões, duzentos e oitenta mil, seiscentos e setenta reais e quarenta e nove centavos) e o terreno em R\$ 21.724.824,00 (vinte e um milhões, setecentos e vinte e quatro mil e oitocentos e vinte e quatro reais). Imóvel com Inscrição Municipal nº 06.01.004.005.0001 e matriculado sob nº 19.277



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUIZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PASSOS
Avenida Arlindo Figueiredo, nº. 850, São Francisco, Passos/MG
CEP: 37902-026, Tel.: (35) 3529-4000, e-mail: pss1civel@tjmg.jus.br

no Cartório de Registro de Imóveis de Piumhi/MG.

(RE)AVALIAÇÃO: R\$ 40.005.494,49 (quarenta milhões e cinco mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e quarenta e nove centavos), em 09 de dezembro de 2024.

LANCE MÍNIMO NO 2º LEILÃO: R\$ 20.002.747,24 (vinte milhões e dois mil, setecentos e quarenta e sete reais e vinte e quatro centavos).

**No caso de determinação judicial, os bens poderão ser reavaliados ou sua avaliação atualizada pelo índice de correção monetária da Corregedoria de Justiça de Minas Gerais, até a data do leilão, podendo sofrer alteração em seus valores, os quais serão informados pela Leiloeira Oficial no ato do leilão.*

VALOR DO DÉBITO DA EXECUÇÃO: R\$ 3.735.100,80 (três milhões, setecentos e trinta e cinco mil, cem reais e oitenta centavos), em 20 de junho de 2026.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Avenida Marcos Valle Mendes, nº 1.000, Condomínio Brisas do Lago, no Município de Capitólio/MG

DEPOSITÁRIO: CARLOS ANTÔNIO ALONSO PARREIRA e MARIA DAS GRACAS LEMOS.(Executados).

ÔNUS: Preservação de floresta sobre a área de 2,91,00 ha; Hipoteca em favor do Asa Special Situations Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizados (sub-rogado nos direitos do Banco do Brasil S/A por força de cessão de crédito); Penhora nos autos nº 0791929-21.2004.8.13.0479 (0479.04.07912-9 - Saldo devedor de R\$ 33.298.045,15 até 31/05/2026), em trâmite na 1ª Vara Cível de Passos/MG (penhora averbada no R.08 da matrícula imobiliária, a qual se realizou através da Carta Precatória nº 0037774-54.2011.8.13.0515 - devolvida ao Juízo deprecante). Outros eventuais constates na matrícula imobiliária.

O arrematante declara estar ciente de que, além de possíveis ônus perante o CRI local, poderá haver outras restrições judiciais originárias de outras Varas, que poderão causar morosidade na transferência do bem perante o CRI. Fica desde já



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PASSOS
Avenida Arlindo Figueiredo, nº. 850, São Francisco, Passos/MG
CEP: 37902-026, Tel.: (35) 3529-4000, e-mail: pss1civel@tjmg.jus.br

ciente o arrematante que é responsável pela verificação de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o imóvel, pois poderá ocorrer novas inclusões após a confecção do edital de leilão e sua realização. Os impedimentos para registro do imóvel, devem ser informados via petição ao Exmo. Juiz que preside o processo, para que officie as Varas e o CRI para as devidas baixas. O modelo de petição poderá ser obtida junto a equipe da Leiloeira.

BAIXA PENHORAS, DEMAIS ÔNUS E TRIBUTOS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades, e/ou outros ônus que gravem a matrícula, o bem será leiloado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, até a data da expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de entrega, conforme artigos 903, § 5º, inclusive os débitos de natureza propter rem, conforme artigo 908, § 1º, ambos do CPC/2015. Débitos de IPTU, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN. Correrão por conta do arrematante, as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados e diligências do Oficial de Justiça, se houver. Além disso, tratando-se de direitos sobre imóvel alienado fiduciariamente, os débitos decorrentes da baixa da hipoteca e da alienação fiduciária são de responsabilidade do arrematante (artigo 14, da Lei 6.015/1973).

Conforme disposto no art. 40 do Decreto-Lei nº 21.981/32, que regulamenta a profissão da leiloeira e o art. 653 do Código Civil, a atuação da Leiloeira Oficial ocorre por mandato, ou seja, apenas realiza a intermediação da oferta dos bens, conforme as regras determinadas pelo juízo responsável pelo processo e as características certificadas nos autos. Portanto a Leiloeira Oficial não se enquadra nas condições de fornecedor, intermediário, ou comerciante, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro, não se sujeitando, ainda, às normas do Código do Consumidor, por não se tratar a compra em leilão judicial de relação de consumo.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUIZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PASSOS
Avenida Arlindo Figueiredo, nº. 850, São Francisco, Passos/MG
CEP: 37902-026, Tel.: (35) 3529-4000, e-mail: pss1civel@tjmg.jus.br

Por este motivo, não cabe qualquer responsabilização desta profissional quanto a demora na posse ou transferência do bem arrematado, divergências entre as características encontradas nos bens recebidos em relação às características constantes em edital, vícios ocultos, emissão de documentos, baixas de restrições ou outras questões que recaiam sobre a arrematação.

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI do Código Civil).

MEACÃO: Nos termos do Art. 843, do CPC/2015, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

IMÓVEL OCUPADO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo MM. Juízo Comitente.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil, quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-las a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa, benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

Assim, para que **QUEM TIVER DIREITO** (art. 892 § 2º e 3º, 843 § 2º, ambos do Código Processo Civil) possa exercer o direito de preferência dos bens leiloados, deverão, de modo prévio, cadastrar-se e solicitar habilitação no site **www.thaisteixeiraleiloes.com.br**. Ao efetuar o cadastro e habilitação, informar a **CONDIÇÃO DE PREFERÊNCIA** do bem, para poder, se quiser, exercer referido direito; fornecer as informações e documentos requisitados, e aderir as regras do



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PASSOS
Avenida Arlindo Figueiredo, nº. 850, São Francisco, Passos/MG
CEP: 37902-026, Tel.: (35) 3529-4000, e-mail: pss1civel@tjmg.jus.br

gestor. **O TERCEIRO que, não seguir este procedimento não estará habilitado a exercer o direito de preferência.** Respeitadas as regras do DIREITO DE PREFERÊNCIA, havendo licitante em cada lote, seja no 1º ou no 2º leilão, caberá ao **TERCEIRO**, se desejar, **no tempo disponibilizado pelo sistema gestor para que os lances sejam cobertos por outros interessados, exercer o direito de preferência, ao menos igualando ao maior lance e forma de pagamento ofertada.**

LEILOEIRA: O Leilão estará a cargo da Leiloeira Oficial ora nomeada, **THAÍS COSTA BASTOS TEIXEIRA**, JUCEMG sob nº. 629/2006, com suporte técnico e utilização da Plataforma Leilões Judiciais www.leiloesjudiciais.com.br.

COMISSÃO DA LEILOEIRA: Havendo arrematação, a comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser custeada pelo arrematante, assim como de 5% (cinco por cento) do valor da proposta para aquisição em parcelas, devida pelo proponente. Em caso de extinção do processo, por adjudicação tardia, por remição ou por transação entre as partes, será devida a remuneração da Leiloeira no equivalente a 2% (dois por cento) do valor de avaliação do bem. Será devido à Leiloeira Oficial, comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação em casos de acordo ou remição após a realização da alienação e arrematação do bem, conforme artigo 7º, § 3º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça, a ser arcado pelo executado remidor. Caso o arrematante não realize o pagamento do lance ofertado e da comissão, será devida pelo arrematante em favor da Leiloeira a comissão conforme previsão em edital de leilão, Decreto-Lei 21.981/1932 e Resolução 236/2016 do CNJ. Verificado o não pagamento, a Leiloeira cobrará judicialmente o valor devido, em razão do trabalho por ele realizado, valendo o lance registrado em banco de dados como título executivo. Fica ciente o arrematante inadimplente que fraudar o leilão é crime previsto no artigo 358 do Código Penal e o Magistrado poderá determinar aplicação de multa e demais medidas judiciais previstas em Lei.

COMO PARTICIPAR DO LEILÃO: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá efetuar cadastro prévio, no prazo de 24 horas de antecedência do leilão, através do site www.thaisteixeiraleiloes.com.br, devendo, para tanto, os interessados, aceitar



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PASSOS
Avenida Arlindo Figueiredo, nº. 850, São Francisco, Passos/MG
CEP: 37902-026, Tel.: (35) 3529-4000, e-mail: pss1civel@tjmg.jus.br

os termos e condições informados no site. Veja no site da Leiloeira Oficial a relação de documentos necessários para efetivação do cadastro.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

Havendo lances nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão, haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo, a partir do horário de recebimento do último lance ofertado, visando manifestação de outros eventuais licitantes (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Os arrematantes ficam cientes desde já que não sendo efetuado o depósito da oferta com o respectivo valor acrescidos da comissão da Leiloeira em até 24 horas, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo (Pena de sofrer as penalidades legais, conforme Artigo 335 de Código Penal), informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

Fica a Leiloeira autorizada a requisitar dos licitantes referências bancárias, idoneidade financeira e demonstrar inexistência de restrição em registro de cadastro de proteção ao crédito.

Os licitantes deverão acompanhar a realização da Hasta, permanecendo a qualquer tempo em condições de ser contatados pela Leiloeira Oficial para o ajuste de proposta, ou para qualquer outra informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando esta não responder prontamente aos contatos da Leiloeira,



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PASSOS
Avenida Arlindo Figueiredo, nº. 850, São Francisco, Passos/MG
CEP: 37902-026, Tel.: (35) 3529-4000, e-mail: pss1civel@tjmg.jus.br

serão de responsabilidade unicamente do próprio Licitante.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Fica ciente o arrematante de que, em caso de invalidação, ineficácia, resolução ou desistência da arrematação, sem culpa do arrematante, a Leiloeira Oficial procederá à devolução da comissão após a devida intimação e no prazo estabelecido pelo Magistrado. O valor da comissão a ser devolvido será acrescido de correção monetária, calculada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desde a data do pagamento à Leiloeira até a data da efetiva devolução, conforme o art. 389 do CPC, sem a incidência de juros moratórios.

PAGAMENTO DE FORMA À VISTA: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista, no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do CPC/2015).

ARREMATACÃO PELO CREDOR: Se o exequente arrematar o bem 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 (art. 892, §1º, do CPC/2015). Na hipótese de arrematação com crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida à Leiloeira.

PAGAMENTO DE FORMA PARCELADA: O pagamento poderá ser parcelado em primeiro leilão por valor não inferior ao da avaliação e, em segundo leilão, pelo maior lance, desde que não considerado vil, conforme art. 895, I e II, do CPC, nas seguintes condições:

- I** - O arrematante deverá pagar 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses;
- II** - As prestações são mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 1.000,00 cada;
- III** - Ao valor de cada parcela, será acrescido o índice de correção monetária da



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUIZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PASSOS
Avenida Arlindo Figueiredo, nº. 850, São Francisco, Passos/MG
CEP: 37902-026, Tel.: (35) 3529-4000, e-mail: pss1civel@tjmg.jus.br

Corregedoria de Justiça de Minas Gerais;

IV - Será garantida a integralização do lance por hipoteca judicial sobre o próprio bem imóvel, através de hipoteca na matrícula, no momento do registro da carta de arrematação.

Observação: O valor mínimo da avaliação do bem para que o parcelamento seja autorizado, deverá ser de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

ATRASO NO PAGAMENTO DA PARCELA: No caso de atraso ou não pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, autorizando o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos do processo em que se deu a arrematação. Em qualquer caso, será imposta a perda dos valores já pagos em favor do exequente e Leiloeira, voltando os bens a novo leilão, do qual não serão admitidos a participar o arrematante e o fiador remissos. Sobre direito de preferência - lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado de forma parcelada, o que não interfere na continuidade da disputa.

VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a venda direta, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final, aplicando-se por analogia o artigo 880 do CPC c/c art. 375 da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional do TRF da 4ª Região, aprovada pelo Provimento nº 62, de 13/06/2017.

VISITAÇÃO: É vedado aos Senhores Depositários criarem embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao art. 77, inciso IV, do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado a Leiloeira a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da Leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUIZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PASSOS
Avenida Arlindo Figueiredo, nº. 850, São Francisco, Passos/MG
CEP: 37902-026, Tel.: (35) 3529-4000, e-mail: pss1civel@tjmg.jus.br

no portal da Leiloeira, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através do e-mail contato@thaisteixeiraleiloes.com.br.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio da Leiloeira www.thaisteixeiraleiloes.com.br, e também no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

ARREMATACÃO: Assinado o auto pelo Juiz, pelo Arrematante e pela Leiloeira Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (art. 903 caput, do CPC). Tratando-se de leilão eletrônico, a Leiloeira Oficial poderá assinar o auto pelo arrematante, desde que autorizado por procuração.

OBSERVAÇÕES GERAIS: A Leiloeira Público Oficial, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigado a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados. Ainda, não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, sendo mero mandatário, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades por vícios/defeitos ocultos ou não, no bem alienado, como também por reembolsos, indenizações, trocas, consertos e compensações financeiras de qualquer hipótese, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro. Este edital está em conformidade com a resolução nº 236 de 13/07/2016 do CNJ.

INTIMAÇÃO: Ficam desde logo intimados os Executados **CARLOS ANTÔNIO**



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE MINAS GERAIS
JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PASSOS
Avenida Arlindo Figueiredo, nº. 850, São Francisco, Passos/MG
CEP: 37902-026, Tel.: (35) 3529-4000, e-mail: pss1civel@tjmg.jus.br

ALONSO PARREIRA, MARIA DAS GRACAS LEMOS, e seus respectivos cônjuges se casados forem, LEMOS PARREIRA EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS E HOTELEIROS LTDA - ME, na pessoa de seus representantes legais, bem como os eventuais: terceiros interessados, depositários, coproprietários, proprietário de terreno e/ou titular de: usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso; credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada; promitente comprador/vendedor; União, Estado e Município no caso de bem tombado, das datas acima, se por ventura não forem encontrados para a intimação pessoal, bem como para os efeitos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil/2015 e de que, antes da arrematação e da adjudicação do bem, poderá remir a execução, consoante o disposto no art. 826 do Código de Processo Civil/2015. Ficam cientificados de que o prazo para a apresentação de quaisquer medidas processuais contra os atos expropriatórios contidas no § 1º do art. 903 do CPC será de dez dias após o aperfeiçoamento da arrematação (art. 903, § 2º do Código de Processo Civil/2015).

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta Cidade e Comarca.

Passos/MG, 06 de julho de 2026.

ISADORA DE CASTRO SILVA
Juíza de Direito

