

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – PROCESSO Nº 5001912-77.2020.8.13.0625 – 1ª (PRIMEIRA) VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOÃO DEL- REI/MG.

ROGÉRIO LOPES FERREIRA, leiloeiro oficial inscrito na JUCEMG nº 394, com endereço profissional na Rodovia BR 262, KM 375, Juatuba-MG, CEP: 35.675-000, devidamente nomeado pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª (Primeira) Vara Cível da Comarca de São João Del-Rei – Dr. Armando Barreto Marra, nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, processo nº 5001912-77.2020.8.13.0625, movida por DORALICE BENEDITA CAVENAGHI, FABIO MARCELO AUGUSTO SALTINI, LISANDRA CRISTINA SALTINI e ANDREA VIRGINI SALTINI em face da JVGF RESTAURANTE – EIRELI, faz ciência aos interessados e, principalmente, aos Executados/Devedores, que levará a **PÚBLICO LEILÃO NA MODALIDADE ONLINE**, exclusivamente pelo website WWW.PALACIADOSLEILOES.COM.BR, como também, **SIMULTANEAMENTE**, na **MODALIDADE PRESENCIAL**, na Rodovia BR 262, Km 375, s/n, Juatuba/MG, CEP: 35.675-000, o imóvel abaixo descrito, em **PRIMEIRO LEILÃO**, no dia **30 de Setembro de 2024, às 10:05 horas**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 4.750.000,00 (quatro milhões, setecentos e cinquenta mil reais)**. Ficando, desde já, designado o dia **16 de Outubro de 2024, às 10:05 horas**, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 2.375.000,00 (dois milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais)**, em caso de não haver interessado no **PRIMEIRO LEILÃO**. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado de conservação em que se encontra. Todas as despesas de impostos, taxas, multas incidentes ou que venham a incidir, correrão por conta e risco do arrematante, não podendo este alegar desconhecimento das condições ora estabelecidas. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial:

Lote 01: Um terreno com a área total de 1.840,00 m² (hum mil oitocentos e quarenta metros quadrados), correspondente ao lote 10, 12 e um terreno com a área de 240.00 m², sites à Rua Três, no loteamento Rainha da Paz, na cidade de Tiradentes/MG, assim discriminado: a) um terreno com área de 604,50m² (seiscentos e quatro metros e cinquenta décímetros quadrados) correspondente ao lote 10 assim discriminado: 1 um terreno com área de 304.50m², dividindo e confrontando: Inicia-se no ponto 27 ao 27-a, medindo 17.40m dividindo pela esquerda por divisa com a rua 03. Do ponto 27-a ao 30-a medindo 18.00m dividindo pela esquerda por divisa com propriedade de Jair Antonio da Silva. Do ponto 30 ao 31, medindo 14,12m dividindo pela esquerda por divisa com propriedade de Jair Antônio da Silva. Do ponto 30 ao 31, medindo 14,12m dividindo pela esquerda por divisa com propriedade de José Barbosa da Silva. Do ponto 31 ao 27, medindo 17,00m dividindo pela esquerda por divisa com a Rua 04. No ponto 27 foi fechada a diagonal medindo uma área de 304.50m²; 2 um terreno com área de 300,00m² (complementação) dividindo e confrontando: pela frente numa extensão de 16,67ms com a Rua 03, pela direita numa extensão de 18,00mm com o lote 12, pela esquerda numa extensão do 18,00ma com a outra parte Lote 10 e, polos fundos numa do lote extensão de 16,67ma com o lote 12; b) terreno com a área de 995.50m². correspondente ao lote 12, dividindo e confrontando: inicia-se no ponto 24 ao 25 medindo 17.03m dividindo pela frente por divisa com a Rua 03, do ponto 25 ao 26 medindo 18,00m dividindo pela esquerda por divisa com terras de Euclides Rodrigues da Silva, do ponto 26 ao 34 medindo 19,95m dividindo pela esquerda por divisa com terras de Euclides Rodrigues da Silva, do ponto 34 ao 33 medindo 17.00m dividindo pela esquerda por divisas com terras de José Barroso da Silva, do ponto 33 ao 36 medindo 37,90m dividindo pelos fundos por divisa com a Rua 02, do ponto 30 ao 37 medindo 18,00m dividindo pela direita por divisa

com terra de Jair Antonio da Silva, do ponto 37 ao 24 medindo 18.00m dividindo pela direita por divisa com terras de Jair Antonio da Silva; c) um terreno com a área total de 240,00m² sito a Travessa Herculano José dos Santos, dividindo e confrontando: pela frente com a Travessa Herculano Jose dos Santos, pela direita com Euclides Rodrigues de Silva, pela esquerda com Jair Antonio da Silva. PROPRIETÁRIO(A) Doralice Benedita Cavenaghi, brasileira, separada judicialmente, psicóloga, CPF – 037.084.288-22 e Claudio João Paulo Saltini, brasileiro, divorciado, psicanalista.

O Imóvel, conforme descrição da matrícula nº 44.218, livro 2, do Ofício do Registro de Imóveis da cidade e comarca de São João Del Rei/MG, possui os seguintes registros e averbações:

AV-1-44.218. Protocolo nº 117880. 28 de Janeiro de 2005. Certifico e dou fé, que conforme requerimento dos proprietários, arquivado neste serviço, o imóvel constante da presente matrícula foi fundido nos termos do Artigo 234 da Lei 6.015/73 por serem contíguos e do mesmo proprietário. São João Del Rei, 28 de Janeiro de 2005.

R-2-44.218. Protocolo nº 120.722. 20 de Junho de 2005. Por instrumento particular na forma do artigo 38 da Lei 9.514 de 20.11.97, datado de 22 de Junho de 2005, os proprietários CLAUDIO JOÃO PAULO SALTINI E DORALICE BENEDITA CAVENAGHI, já qualificados, constituíram a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula à Caixa Econômica Federal - CEF com sede Brasília-Distrito Federal, filial neste Estado, agência nesta cidade, CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, representada por Carlos Eduardo dos Santos RG nº28.877.518/SSP/SP, CPF: 130.413.198-02, dando-se o desdobramento, tornando-se eles fiduciários possuidores diretos e a fiduciária possuidora indireta do imóvel pelo valor de R\$170.119,75 (cento e setenta mil, cento e dezenove reais e setenta e cinco centavos). Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$800.000,00 (oitocentos mil reais). Valor da garantia fiduciária R\$800.000,00 (oitocentos mil reais). Obrigam-se as partes pelas demais condições do instrumento.

AV-3-44.218. Protocolo nº 124.509. 27 de Janeiro de 2006. Certifico e dou fé, que conforme requerimento de pessoa interessada e devidamente instruído com Certidão da Prefeitura Municipal de Tiradentes, arquivada neste Serviço averba-se aqui a construção de uma residência, sito à Travessa Herculano Veloso, atual Rua Flamboiam, nº 114, bairro Alto da Torre, com a área construída de 250,37m² (duzentos e cinquenta metros e trinta e sete quadrados). VALOR VENAL: R\$90.133,20 (noventa mil, cento e trinta e três reais e vinte centavos). EMOL: R\$284,61 TFJ: R\$116,25 PECG: R\$17,07 TOTAL: R\$417,93. O referido é verdade, dou fé. São João del Rei 27 de Janeiro de 2006.

AV-4-44.218. Protocolo nº 124.510. 27 de Janeiro de 2006. Procedo-se a esta averbação afim de constar que referente a averbação de construção constante do AV-3-44.218, supra, foi apresentada a Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS nº 001602006-11021060, emitida em 23 de Janeiro de 2006, válida até 22 de julho de 2006, que fica arquivada neste Serviço. EMOL: R\$7,43-TFJ: R\$2,48 PECG: R\$0,45 / Total: R\$10,36. O referido é verdade, dou fé. Sc João del Rei, 27 de Janeiro de 2006.

AV-5-44.218. Protocolo nº 184.182. 26 de Novembro de 2012. Procedo-se a esta averbação afim de constar que conforme Certidão de Casamento, firmada pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede, Comarca de Itapira-SP, Livro B-49, 15. 128, termo nº 37, data de em 25 de Maio de 2005, arquivada neste Serviço, foi averbado à margem do termo da referida Certidão, a sentença

de 01 de Março de 2005, que alterou o estado civil de DORALICE BEREDITA CAVEHAGHI para DIVORCIADA, conforme sentença do Juiz de Direito da 1ª Vara Cível, Comarca de Itapica-SP, Renate Manzini. EMOL: R610,47 TEJ: RGS,49 PEOG: RCO,63 - Dr TOTAL: R\$16,59. O referido é verdade, dou fé. São João del Rei, 29 de Novembro de 2012.

AV-6-42.218. Protocolo nº 184.183. 26 de Novembro de 2012. Procede-se a este averbação a fim de constar que conforme requerimento de pessoa interessada Particular e devidamente instruído com Contrato por Instrumento de Mútuo de Registro de Ônus e Dinheiro com Obrigações, Cancelamento de Constituição de Alienação Fiduciária, firmado em 22 de Novembro de 2012, abaixo registrado, fice cancelada Alienação Fiduciaria constante do R-2-44.218, VALOR: R\$49.848,35 (quarenta e nove mil, oitocentos e quarenta e oito reais e trinta e cinco centavos) supra. reais e trinta e cinco centavos). EMOL: R420,79 TEJ: R49,50 PECGI RE1, 75 TOTAL: RE40, OZ. O referido é verdade, dou fé. São João Del Rei.

R-7-44.218. Protocolo n 184.183. 26 de Novembro de 2012. Por Instrumento Particular na forma do artigo 38 da Lei 9.514 de 20.11.1997, datado de 22 de Novembro de 2012, os proprietários CLAUDIO JOÃO PAULO SALTINI, brasileiro, divorciado, psicólogo, CI 1709234 SSP/SP, CPF 268.347.238-20, residente e domiciliado em São Paulo-SP e DORALICE BENEDITA CAVENAGHI, brasileira, psicóloga, CNH 00752346150 DNT/SP, CPE 037-804-288-22, divorciada, residente e domiciliada em São Paulo-SP, constituíram a propriedade fiduciária objeto desta matricula, à Caixa Econômica Federal-CEF, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília- DF, CHPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, doravante designada simplesmente Credora, representada por Ana Rosa Correia dos Santos Nunes, economiária, CI 266971550 SSP/SE, CPE 264.669.256-30, conforme procuração Lavrada às folhas 35 do Livro 2.877, em 25/05/2011 no 2º Ofício de Notas de Brasília/DF e subestabelecimento lavrado às folhas 157/162 do Livro 4.351, em 10/08/2012 no 13º Ofício de Notas de São Paulo-SP, dando-se o desdobramento de posse, tornando-se, eles fiduciários, possuidores diretos e a fiduciária possuidora indireta do imóvel, pelo valor de R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais) sendo que o valor de R\$49.646,35, destina-se à quitação do saldo devedor acima, referente a UM MUTUO DE DINHEIRO, o qual lhes é creditado mediante crédito em conta de livre movimentação, titulada pelos Devedores/Fiduciários. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 32 meses. Sistema de Amortização: SAC- Sistema de Amortização Constante. A taxa de juros é representada pela TR- Taxa Referencial de Juros, acrescida do CUPOM de 11,7600 60 ano, proporcional a 0,9800% ao mês. FORMA & LOCAL DE PAGAMENTO DOS ESCARGOS MENSUAIS: A quantia mutuada será restituída pelo Devedor/Fiduciário à Caixa por meio de encargos mensais e sucessivos, os quais são compostos pela parcela de amortização e juros e dos Prêmios de Seguro, vencendo-se o primeiro encargo 30 (trinta) dias a contar da data, sendo o primeiro encargo de R\$ 7.403,60 (sete mil, quatrocentos e três reais e sessenta centavos), como referencial e poderá ser alterada em função da aplicação da TR vigente para a data da efetiva cobrança. VALOR DA GARANTIA FIDUCIARIA: R\$1.540.000,00 (um milhão e quinhentos e quarenta mil reais). Nº do contrato: 7161600051136. (R\$40.000,00 para cada área). Obrigam-se as partes pelas demais condições do Contrato. Emol: R\$964,26 TFJ: R\$474,94 - PECG: R457,86 - TOTAL: R\$1.497,06.

AV-8-44-218. Protocolo nº 274.262. 03 de Outubro de 2019. ADITAMENTO: Procede-se ao presente aditamento de conformidade com o artigo 213, parágrafo 1º da Lei 6015/73, para tornar certo o nº do Contrato constante do R 7-44.218 nº 7161600051138. Selo nº DCJ/096921: Cód. aeg: 6573-7087- 6843-

9274. Ato: 01/ Cód: 4159-0. EHOL/TFJ/TOTAL: R500,00. O referido verdade, dou fê. São João del Rei, 16 de outubro de 2019.

AV-9-44.216. Protocolo nº 273.934. 25 de Setembro de 2019. Procede-se a esta averbação a fim de constar que conforme requerimento de pessoa Interessada, devidamente instruído com instrumento de quitação e autorização fornecida pela Credora fiduciária aos Emitentes fiduciantes, firmado em 23 de Julho de 2019, arquivados neste Serviço, fica cancelada a Alienação Fiduciária, constante do R-7-44-218, retro. VALOR: R\$160.000,00 (conto e sessenta mil reais).

Destaca-se que, conforme avaliação realizada por oficial de justiça no processo 5001912-77.2020.8.13.0625, o referido imóvel, corresponde a uma pousada edificada, qual seja, "Pousada Pedra Pimenta", situada na Rua Flamboyant, nº 114, bairro Alto da Torre, Tiradentes/MG, construída em três pavimentos e respectivo terreno, constituída por salão, varanda, cozinha, área de serviço, banheiro social, 9 suítes, 6 das quais com banheira de hidromassagem, adega, rouparia, acabamento em alto padrão, em excelente estado de conservação.

DA PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO: O Edital do Leilão será publicado no site oficial do Leiloeiro Rogério Lopes Ferreira, www.palaciosdosleiloes.com.br, bem como será publicado em jornal de ampla circulação local, com descrição detalhada do bem a ser leiloado.

DO PAGAMENTO: O pagamento deverá ocorrer de forma imediata ou parcelada, conforme previsão no artigo 895 do CPC, devendo o arrematante providenciar o pagamento através de guia de depósito judicial, vinculado ao processo 5001912-77.2020.8.13.0625. O Interessado em adquirir o bem penhorado em prestações deverá apresentar por escrito, através dos e-mails juridico02@palaciosdosleiloes.com.br e juridico05@palaciosdosleiloes.com.br até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem, por valor não inferior ao da avaliação, **R\$ 4.750.00,00 (quatro milhões setecentos e cinquenta mil reais).** Deverá apresentar até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem, por valor não inferior a **R\$ 2.375.000,00 (dois milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais).** A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. Havendo mais de uma proposta de parcelamento, o juiz decidirá pela mais vantajosa, conforme artigo 895, §8º, do CPC.

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante, no ato da arrematação, deverá efetuar diretamente ao leiloeiro o pagamento da integralidade do valor da comissão do leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor de arremate, sendo obrigatoriamente à vista, através de conta bancária a ser indicada pelo Leiloeiro oficial.