

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

**Edital de Leilão de bem imóvel e para intimação dos Executados AMAZÔNIA GOLF HOTELARIA E TURISMO S/A (CNPJ 00.380.153/0001-01); MARIO DO NASCIMENTO GUERREIRO (CPF 011.825.602-53) e MARIA TEREZA CABRAL GUERREIRO (CPF 456.606.032-20), dos terceiros interessados IBEX SERVIÇOS, INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ 01.978.519/0001-01), RODRIGO MEIRA DE CASTRO (CPF 220.652.668-99), MARCUS VINICIUS BALLOTIM (CPF 221.211.978-00), SERGIO ROBERTO BALLOTIM (CPF 597.643.848-20), BANCO DA AMAZÔNIA S/A (CNPJ 04.902.979/0001-44) e demais interessados, extraída dos autos de *Execução*, Processo nº 0633516-15.2016.8.04.0001, em trâmite junto a 20ª Vara Cível e de Acidentes de Trabalho da Comarca de Manaus/AM requerida por AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DO AMAZONAS S/A – AFEAM (CNPJ 03.183.937/0001-38).**

O Dr. Roberto Hermidas de Aragão Filho, Juiz de Direito, na forma da lei, nos termos do inciso II, do artigo 879, c/c 882, 883 e seguintes do CPC, bem como Resolução 236/16 do CNJ, **FAZ SABER** que levará a leilão ELETRÔNICO o bem abaixo descrito, através do Leiloeiro Oficial Brian Galvão Frota, matriculado na Junta Comercial do Estado do Amazonas sob o número 18/2015, que utilizará o portal de leilões on-line da AMAZONAS LEILÕES ([www.amazonasleiloes.com.br](http://www.amazonasleiloes.com.br)):

**1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel está matriculado sob o nº 446, junto ao Cartório Único de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Preto da Eva-AM.**

**“01 (UM) IMÓVEL LOCALIZADO À RODOVIA AM 010, KM 64, margem esquerda, zona urbana, Cep 69117-000, Município de Rio Preto da Eva, tendo uma área do terreno total de 48,9047Ha, obra destinada ao uso comercial de hospedagem e lazer, edificada no lote 44, Gleba 05, com uma Área de construção de 11.898,06 m<sup>2</sup>, composta de 5 (cinco) edificações distintas, assim descrita; área de projeção da cobertura de 352,80 m<sup>2</sup>; portaria de controle com 63,38 m<sup>2</sup>; com tendo abrigo com dois pavimentos; térreo composto de sala de vigília, banheiro, vestiário e superior com sala de vigilância, varanda tropical, lanchonete regional, com 191,62m<sup>2</sup>, contendo; Área de preparo, circulação interna, despensa, depósito, abrigo para lixo selecionado, wc feminino e wc masculino pne, 02 (dois) lavatório e salão para mesas com cadeiras; bar da piscina, composto de **SUBSOLO, com 103,85m<sup>2</sup>**, contendo forno de lenha, forno de pizza, balcões de serviço, despensa abrigo para lixo wc masculino, wc feminino, área circulação e pavimentação térreo com 206,40m<sup>2</sup>, contendo bar, balcões de preparo, banheiros feminino e masculino, salão para mesas e cadeiras; área banhista com piscina adulto de 358,52 m<sup>2</sup>, piscina infantil de 84,29m<sup>2</sup>, solário I e 2, mirante sobre o abrigo técnico, mirante sobre o pátio coberto com 1.364,40 m<sup>2</sup>; central de gás com 36,00 m<sup>2</sup>; HOTEL, composto de 4 (quatro) pavimentos assim descrito; **PAVIMENTOS TÉRREO, com 3.047,74m<sup>2</sup>**, contendo porte cochere, lobby, elevador e escadas sociais, recepção, sala de gerência, guarda-valores, circulação, sanitários masculino e feminino, sanitário para pne, sala de eventos, circulação de serviço, hall e 02 (duas) escada de serviço, 02 (dois) sanitários de funcionários, 02 (duas) escada anti-pânico, 02 (dois) rouparias, 02 (dois) sanitários doca, sala de higienização de alimentos, sala de recebimentos, sala cisterna, snack bar, nicho técnico, fosso monta-carga, fraldário, corredor norte e sul, 29 (vinte e nove) apartamentos tipos Standard com varandas, I (um) apartamento Standard pne com varanda, 01 (um) apartamento de luxo pne com varanda, 11 (onze) apartamentos de luxo com varanda, I (um) apartamento dupla média, perfazendo um total de 43(quarenta e três) habitações (ala norte e sul); pavimento superior (cota 116,82) com 2.741,05 m<sup>2</sup> contendo elevador passarela, 02 (dois) fraldários, restaurante, cozinha show, cozinha regeneração, lavagem de louças, depósito de louças, fosso exautão, hall e 02 (dois) sanitários, sanitário pne, circulação de serviço, sala da administração com banheiros, elevador de serviço, 02 (duas) escadas de serviços, corredores norte e sul, 28 (vinte e oito) apartamentos Standard com varanda, 12 (doze) apartamento luxo com varandas, 3(três) apartamentos duplos com varandas, perfazendo um total de 43 (quarenta e três)**

habitações, escadas anti-pânico norte e sul; **PAVIMENTO INFERIOR I** (cota 109,27) com 2.280 m<sup>2</sup>, contendo elevador, escada social, salão central, lounge bar com sanitários, depósito, fraldário, ambulatório, auditório com varandas, cozinha principal (sala do cheff, circulações, sala lixo selecionado, fosso exaustão, depósito material de limpeza, 04 (quatro) áreas de preparo, 02 (duas) salas de higienização, padaria, confeitaria, 04 (quatro) câmaras frigoríficas, sala de higienização, lavagem de louças, depósito de louças, fosso exaustão, refeitórios funcionários, hall e sanitários de serviço, circulação, elevador e escada de serviço, corredor norte e sul, 29( vinte e nove) Apartamento Standard com varanda, perfazendo um total de 29 (vinte e nove) habitações, escada anti-pânico norte e sul; **PAVIMENTO INFERIOR II** (cota 105,15), **com 751,51 m<sup>2</sup>**, contendo escada, salão de jogos, academia, spa masculino e feminino 02(dois) toalheiros, 02(duas) circulação, 02(dois) vestiário, 02(dois) banheiros, 02(dois) sauna úmida, sauna seca, 02(duas) sala de repouso, 02 (duas) sala de massagem, depósito material, 02 (duas) caldeira, elevador e escada de serviços, pátio coberto; **CORREDOR SUBTERRÂNEO** com 85,79 m<sup>2</sup>; abrigo técnico (cota 101,47), com 346,50, contendo circulação, sala técnica, sala transformadores, central de aquecedores, 02 (dois) banheiros, depósito material manutenção e lavanderia. O imóvel possui sistema de esgotamento sanitário com destino final para fossa e sumidouro. (...)

O imóvel avaliado foi vistoriado onde foi constatado que o mesmo se encontra em perfeito estado de uso e conservação.

(...)"

#### **Averbações/registros na Matrícula imobiliária:**

- **Av. 6: EMISSÃO DE DEBÊNTURES CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA FLUTUANTE E FIANÇA**, com os acionistas **JONAS UCHOA SALUSTIANO** e **WEMINSONT UCHOA SALUSTIANO** como **FIADORES**.
- **Av. 7: EMISSÃO DE DEBÊNTURES CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA FLUTUANTE E FIANÇA**, com os acionistas **JONAS UCHOA SALUSTIANO** e **WEMINSONT UCHOA SALUSTIANO** como **FIADORES**. A emissora assume a obrigação de não alienar ou onerar o bem imóvel que faça parte do projeto sem a prévia e expressa autorização da **SUPERINTENDÊNCIA DO DESENVOLVIMENTO DA AMAZÔNIA - SUDAM**. As debentures ainda estão garantidas por **FIANÇA COMERCIAL**, prestada pelo acionista controlador da emissora, até o limite da escritura, acrescida de todos os acessórios da dívida principal, inclusive as despesas judiciais, desde a citação do fiador, na forma do artigo 1.486 do Código Civil, perante o **BANCO DA AMAZÔNIA S/A, como operador do fundo do FUNDO DE INVESTIMENTO DA AMAZÔNIA - FINAM e a SUPERINTENDÊNCIA DO DESENVOLVIMENTO DA AMAZÔNIA - SUDAM**, como gesto do mesmo fundo. As garantias prestadas (flutuante e fiança) responderão pelo responderão pelo pagamento do valor das debêntures, juros, atualização monetária, penas convencionais, enfim, todas as obrigações decorrentes da presente emissão, até final liquidação.
- **Av. 8: EMISSÃO DE DEBÊNTURES CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA FLUTUANTE E FIANÇA**, com os acionistas **JONAS UCHOA SALUSTIANO** e **WEMINSONT UCHOA SALUSTIANO** como **FIADORES**. A emissora assume a obrigação de não alienar ou onerar o bem imóvel que faça parte do projeto sem a prévia e expressa autorização da **SUPERINTENDÊNCIA DO DESENVOLVIMENTO DA AMAZÔNIA - SUDAM**. As debentures ainda estão garantidas por **FIANÇA COMERCIAL**, prestada pelo acionista controlador da emissora, até o limite da escritura, acrescida de todos os acessórios da dívida principal, inclusive as despesas judiciais, desde a citação do fiador, na forma do artigo 1.486 do Código Civil, pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO DA AMAZÔNIA - FINAM**, através de seu operador, **BANCO DA AMAZÔNIA S/A**. As garantias prestadas (flutuante e fiança) responderão pelo responderão pelo pagamento do valor das debêntures, juros, atualização monetária, penas convencionais, enfim, todas as obrigações decorrentes da presente emissão, até final liquidação. As debêntures emitidas serão convertidas em ações classe "A", sendo que cada debênture convertida corresponderá a um número inteiro de ação.

- **Av. 9: EMISSÃO DE DEBÊNTURES CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, COM GARANTIA FLUTUANTE E FIANÇA.** Emissão com número de série indeterminado, não podendo superar o capital social da emissora. As debêntures ainda estão garantidas por **FIANÇA COMERCIAL**, prestada pelo acionista controlador da emissora, até o limite da escritura, acrescida de todos os acessórios da dívida principal, inclusive as despesas judiciais, desde a citação do fiador, na forma do artigo 1.486 do Código Civil, pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO DA AMAZÔNIA - FINAM**, através de seu operador, **BANCO DA AMAZÔNIA S/A**. As garantias prestadas (flutuante e fiança) responderão pelo pagamento do valor das debêntures, juros, atualização monetária, penas convencionais, enfim, todas as obrigações decorrentes da presente emissão, até final liquidação. As debêntures emitidas serão convertidas em ações classe “A”, sendo que cada debênture convertida corresponderá a um número inteiro de ação.
- **Av. 12: uma HIPOTECA de 2º Grau e duas HIPOTECAS de 3º Grau** em favor de **AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DO AMAZONAS – AFEAM**, com vedação para a retirada de benfeitorias do imóvel sem prévio consentimento da credora beneficiária das **HIPOTECAS**.

**Observação: os bens móveis que guarnecem o imóvel não integram o Leilão.**

**Fiel Depositário (página 52 dos autos): Representando os Executados, o Advogado Dr. André de Medeiros Caria (OAB/AM 5.905).**

2. **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 80.124.897,23 (Oitenta Milhões, Cento e Vinte e Quatro Mil, Oitocentos e Noventa e Sete Reais e Vinte e Três Centavos) (fls. 240-243 do processo).**
3. **VALOR DO DÉBITO NA AÇÃO: R\$ 54.909.326,69 (Cinquenta e Quatro Milhões, Novecentos e Nove Mil, Trezentos e Vinte e Seis Reais e Sessenta e Nove Centavos) - (Planilha de Débito atualizada até 22/04/2023 em Fls. 974 do processo).**
4. **VISITAÇÃO** – Fica autorizada a visitação, mediante agendamento prévio com o Leiloeiro, servindo esta ordem como mandado, a ser cumprido, se necessário for, com o auxílio de força policial.
5. **DATA DO LEILÃO**

**- 23/08/2023, às 10:00 horas (Horário de Manaus – AM) / 11:00 horas (Horário de Brasília - DF).**

**Lance inicial a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.**

6. **CONDIÇÕES DE VENDA** – Será necessário realizar um pré-cadastro no site [www.amazonasleiloes.com.br](http://www.amazonasleiloes.com.br) com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro horas) horas da data do leilão e será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao preço mínimo correspondente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação, independente da forma ou condição de pagamento que o arrematante venha a optar. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado, desde que o lance seja no mesmo valor.
  - 6.1. **Lance à Vista:** Ao optar pelo pagamento à vista do valor do lance, o arrematante, no ato da arrematação, deverá efetuar, diretamente ao leiloeiro ou mediante guia judicial, o pagamento da integralidade do valor do lance. Alternativamente, poderá o arrematante pagar, ao leiloeiro, o valor mínimo equivalente a 25% do valor da arrematação, devendo pagar o valor remanescente no prazo máximo de 15 dias, cujo montante deverá ser garantido, no ato do leilão, por fiança/caução em valor equivalente ou maior que o montante a ser garantido.

Nesta hipótese, o valor a ser pago, em uma única parcela, no prazo máximo de 15 dias, deverá ser quitado mediante depósito em conta judicial vinculada ao processo a que se refere o bem arrematado.

- 6.2. **Lance Parcelado:** Ao optar pelo pagamento parcelado, o licitante, no ato da arrematação deverá efetuar, diretamente ao leiloeiro ou mediante guia judicial, o pagamento do valor mínimo correspondente a 25% do valor da arrematação, quitando o valor remanescente em até 30 parcelas iguais, mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 dias da arrematação, garantido por hipoteca do próprio bem, nos termos do artigo 895, § 1º, do CPC. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, conforme art. 895, § 4º do CPC. Caso o vencimento de alguma parcela recaia em final de semana ou feriado, o mesmo ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente.
- 6.3. Fica o Exequente autorizado a realizar a arrematação por conta do seu crédito e, se não for suficiente para a arrematação, mediante o pagamento, dentro de 03 dias, da diferença entre o valor do lance e o débito atualizado, sob pena de restar sem efeito a arrematação.
7. **PAGAMENTO** – O(s) preço(s) do(s) bem(ns) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial da Caixa Econômica Federal através do site [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br), no prazo de 1 (um) dia útil da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, o arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).
8. **COMISSÃO DO LEILOEIRO** – 5% (*cinco por cento*) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, em conta bancária indicada pelo Leiloeiro Oficial (Art. 884, Par. Único do CPC e Art. 24, Par. Único do Decreto nº 21.981/32).
9. **DÉBITOS/ÔNUS/HIPOTECA E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Considerando-se que a expropriação judicial é forma de aquisição originária de propriedade, o imóvel será arrematado livre de débitos de natureza tributária ou “propter rem”, que serão subrogados no valor da arrematação ou ônus que eventualmente gravem as respectivas matrículas (hipotecas, penhoras, arrolamento, etc), cujo levantamento será providenciado pelo MM. Juízo da causa (Art. 908, parágrafo primeiro, CPC; art. 130, parágrafo único do CTN; e artigo 1.499 do CC). Eventuais despesas de arrematação, inclusive a comissão do leiloeiro, correrão por conta do arrematante. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.
10. **CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DE EDITAL:** Para fins do que dispõe o art. 889, incisos I a VIII e parágrafo único do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges e demais interessados, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sitio eletrônico [www.amazonasleiloes.com.br](http://www.amazonasleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º do Código de Processo Civil – CPC.

**11. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Cartório onde estiver tramitando a ação, ou pelo telefone do Leiloeiro (92) 98438-1616, ou e-mail: [contato@amazonasleiloes.com.br](mailto:contato@amazonasleiloes.com.br). Para participar acesse [www.amazonasleiloes.com.br](http://www.amazonasleiloes.com.br).

**12.** Ficam os Executados **AMAZÔNIA GOLF HOTELARIA E TURISMO S/A (CNPJ 00.380.153/0001-01); e fiadores MARIO DO NASCIMENTO GUERREIRO (CPF 011.825.602-53) e MARIA TEREZA CABRA GUERREIRO (CPF 456.606.032-20)**, dos terceiros interessados **IBEX SERVIÇOS, INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ 01.978.519/0001-01), RODRIGO MEIRA DE CASTRO (CPF 220.652.668-99), MARCUS VINICIUS BALLOTIM (CPF 221.211.978-00), SERGIO ROBERTO BALLOTIM (CPF 597.643.848-20), BANCO DA AMAZÔNIA S/A (CNPJ 04.902.979/0001-44)** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, na pessoa de seus advogados e, caso não estejam representados, pela publicação deste edital. Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Manaus (AM), 23/05/2023.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o)-Diretor(a), subscrevi.

---

**ROBERTO HERMIDAS DE ARAGÃO FILHO**  
**JUIZ DE DIREITO**