

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOGI MIRIM DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. FABIANA GARCIA GARIBALDI, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi Mirim do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da Gestora Picelli Leilões, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: 0001830-18.2019.8.26.0363

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Prestações de serviços

EXEQUENTE: MASTER SERVIÇOS S/S LTDA EPP, inscrito no CNPJ/MF 04.038.420/0001-18, por seu representante legal.

EXECUTADO: EMPREENDIMENTOS SOL LTDA, inscrito no CNPJ/MF 01.146.159/0001-81, por seu representante legal e demais coobrigados.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Mogi Mirim, CNPJ/MF nº 45.332.095/0001-89, na pessoa do procurador.
- ✓ INCRA
- ✓ Processo nº 1040744-47.2015.8.26.0114 em trâmite na 2ª Vara Cível de Campinas/SP.
- ✓ Processo nº 0001304-33.2019.8.26.0272 em trâmite na 2ª Vara Cível de Itapira/SP.
- ✓ Processo nº 0000396-28.2018.8.26.0363 em trâmite na 4ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP.
- ✓ Processo nº 0003900-08.2019.8.26.0363 em trâmite na 3ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP.
- ✓ Processo nº 00047662-23.2012.8.26.0363 em trâmite no SEF- Setor de Execuções Fiscais de Mogi Mirim/SP.
- ✓ Processo nº 0007302-73.2014.8.26.0363 em trâmite no SEF- Setor de Execuções Fiscais de Mogi Mirim/SP.
- ✓ Processo nº 1000124-51.2017.8.26.0363 em trâmite no SEF- Setor de Execuções Fiscais de Mogi Mirim/SP.
- ✓ Processo nº 1002850-32.2016.8.26.0363 em trâmite na 1ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP.
- ✓ Processo nº 1003192-43.2016.8.26.0363 em trâmite na 2ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP.
- ✓ Processo nº 1003193-28.2016.8.26.0363 em trâmite na 3ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP.
- ✓ Processo nº 1004087-28.2021.8.26.0363 em trâmite na 1ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP.
- ✓ Processo nº 1004715-85.2019.8.26.0363 em trâmite na 3ª Vara Cível de Mogi Mirim/SP.
- ✓ Processo nº 1005437-27.2016.8.26.0363 em trâmite no SEF- Setor de Execuções Fiscais de Mogi Mirim/SP.
- ✓ Processo nº 1500004-19.2015.8.26.0363 em trâmite no SEF- Setor de Execuções Fiscais de Mogi Mirim/SP.
- ✓ Processo nº 1500174-20.2017.8.26.0363 em trâmite no SEF- Setor de Execuções Fiscais de Mogi Mirim/SP.

- ✓ Processo nº 1502715-89.2018.8.26.0363 em trâmite no SEF- Setor de Execuções Fiscais de Mogi Mirim/SP.
- ✓ Processo nº 1504854-72.2022.8.26.0363 em trâmite no SEF- Setor de Execuções Fiscais de Mogi Mirim/SP.
- ✓ Processo nº 1504882-06.2023.8.26.0363 em trâmite no SEF- Setor de Execuções Fiscais de Mogi Mirim/SP.
- ✓ Processo nº 15010175-54.2023.8.26.0363 em trâmite no SEF- Setor de Execuções Fiscais de Mogi Mirim/SP.
- ✓ Processo nº 0012397-61.2015.5.15.0022 em trâmite ao Juízo da Vara do Trabalho de Mogi Mirim/SP.
- ✓ Processo execução fiscal nº 0007302-73.2014.8.26.0363 em trâmite no SEF- Setor de Execuções Fiscais de Mogi Mirim/SP.
- ✓

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia 12/05/2025 às 16h45min e encerrará no dia 15/05/2025 às 16h45min.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 222.239,04 (duzentos e vinte e dois mil, duzentos e trinta e nove reais e quatro centavos), para março de 2025, que será atualizado até a data do leilão, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no dia 15/05/2025 às 16h45min e se encerrará no dia 12/06/2025 às 16h45min (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 133.343,42 (cento e trinta e três mil, trezentos e quarenta e três reais e quarenta e dois centavos), que corresponde 60% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: PERCENTUAL DE 0,976643% SOBRE IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS QUE É FORMADA PELA GLEBA “1” E PARTE DA GLEBA “2”, SITUADO NO IMÓVEL DENOMINADO “CACHOEIRA DE BAIXO”, NO LUGAR DENOMINADO “PICADÃO E MIRIM GUASSU”, neste município e comarca, com a área de 7,09-32ha., ou sejam 70,932,00m², dentro das seguintes divisas e confrontações: “inicia-se no esticador nº 01, cravado a margem da rodovia Estadual SP 340 que liga Campinas a Aguas da Prata e a margem do Rio Mogi Mirim, em dívida a propriedade de Celia Siqueira Franco, deixa este esticador e segue pela margem do Rio Mogi Mirim, no sentido das águas e confrontando com a propriedade de Celia Siqueira Franco e na distância de 49,00m atinge o esticador n. 11, cravado a margem do Rio Mogi Mirim em divisa com a propriedade de Celia Siqueira Franco e a dívida com a Gleba 02, faz canto e deixa o Rio Mogi Mirim e segue pela cerca de arames e passa a confrontar com Gleba 2 com o rumo de 87° 07 “S” na distância de 368,00m atinge o esticador n. 10, cravado em divisa com a Gleba 2 e a margem da Rodovia SP-340, no Sentido Aguas da Prata a Campinas e na distância de 249,00m atinge e o esticador n. 1, onde

tiveram início e findam estas divisas e confrontações”. INCRAS ns. 619.051.004.189-0 e 619.051.004.189-0, conforme Av.2 o imóvel desta matrícula está cadastrado no INCRA 618.160.018.414-4, area total 7,0has, mod. fiscal 18has, n. mod fiscais 0,38, mod. Rural 16has, mod. Rurais 0,43, fração minimo de parcelamento 2,0has com a denominação de Cachoeira de Baixo conforme CCIR 1996/1997

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO – as fls. 151/152 – **Benfeitorias não averbadas**: no terreno foi **EDIFICADO UM EMPREENDIMENTO, RAMO DE ATIVIDADE, TIPO HOTELARIA, QUE SE ENCONTRA DESATIVADO**, contendo: 01 portaria, com estrutura de madeira, coberta por telha de barro; 01 casa, com 02 quartos, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro, 01 lavanderia; 01 recepção; 50 suítes simples; 04 suítes presidenciais; 01 restaurante, com cozinha industrial, 01 café bar, com cozinha semi-industrial, com 01 bar externo; 05 ambientes para eventos, 01 biblioteca; escritórios, bares, áreas de serviços, varandas; 02 piscinas; 02 quadras poliesportivas; 02 campos de futebol; 01 campo de areia; 01 academia para ginastica; com banheiros; 01 sauna úmida; 01 sauna seca – Cobertura com telha de barro – Composição de portas e janelas: parte vidro, parte madeira – composição do piso: parte mármore, parte revestimento cerâmico e parte revestimento madeira. Área subterrânea: 02 elevadores, capacidade 300 kg. Cada; 01 rouparia; 02 quartos; 03 banheiros, 01 sala para dispensa; 01 câmara Fria com 03 compartimentos; com escritórios, composição do piso revestimento cerâmico. Área construída: 5.284,50 metros quadrados, conforme boletim imobiliário.

Depreciação: em função da idade aparente de 15 anos de construção e do estado de conservação entre regular e reparos simples.

Consta INCRA nº 619.051.004-189-0 e 619.051.004.189-0.

A avaliação na integralidade do bem foi de R\$ 21.153.832,40.

LOCALIZAÇÃO: Rodovia SP 340 KM 166,5 n° - Bairro Tucura – CEP 13803-070 – Mogi Mirim/SP.

AVALIADO: R\$ 206.597,43 (duzentos e seis mil, quinhentos e noventa e sete reais e quarenta e três centavos), referente ao percentual de 0,976643% do imóvel em maio de 2023 – Fls. 151/152 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 39.130 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Mogi Mirim/SP.
DEPOSITÁRIO: ODAIR ALONSO GARCIA, CPF: 056.516.898-34.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 104/105 devidamente averbado na AV.06/39.130 –. Consta AV. 04/39.130 - **PENHORA** nos autos do processo 0012397-61.2015.5.15.0022 em trâmite na Vara do Trabalho de Mogi Mirim/SP. Consta AV. 05/39.130 - **PENHORA** nos autos do processo 0007302-73.2014.8.26.0363 em trâmite no Setor de Execução Fiscal de Mogi Mirim/SP. Consta AV. 07/39.130 - **PENHORA** nos autos do processo 500133-70.2019.4.03.6127 em trâmite na 1ª Vara Federal de São João da Boa Vista/SP. Conforme informações da Prefeitura Municipal de Mogi Mirim/SP, em fls. 207/209 consta os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de R\$ 1.086.429,92 (um milhão, oitenta e seis mil, quatrocentos e vinte e nove reais e noventa e dois centavos), em 06 de maio de 2024. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a

presente data. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que há processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

Conforme decisão de fls. 192/194: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 206.597,43 (duzentos e seis mil. quinhentos e noventa e sete reais e quarenta e três centavos) maio/2022 – fls.117/118.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI**

FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. **A apresentação de proposta não suspende o leilão** (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. **Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão**, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. **Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão:** *“Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.”(Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).*

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para atendimento@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 12 de março de 2025.

Dra. Fabiana Garcia Garibaldi
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754