EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DAS PARTES E EVENTUAIS INTERESSADOS

O Doutor Luiz Gustavo Esteves**,** Excelentíssimo(a) Juiz(a) de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, nos termos do art. 882 e seguintes do Código de Processo Civil e regulamentado pelo provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que será realizado leilão público pelo portal **portalbayit.com.br.**

PROCESSO nº: 0049175-22.2021.8.26.0100 – CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. **EXEQUENTE:** ENGEGRAN PISOS CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO LTDA ME, CNPJ nº 09.088.464/0001-76, representado pelo sócio CARLOS ROBELIO DE MOURA, CPF nº 161.488.048-40 **ADVOGADO(S):** JONHATHAN SILVA DOS SANTOS, OAB/BA nº 29.304. **EXECUTADO:** TRATENGE ENGENHARIA LTDA, CNPJ nº 06.098.460/0001-61 **ADVOGADO(S):** JOSÉ ANCHIETA DA SILVA, OAB/MG nº 23.405, JOSÉ HUMBERTO SOUTO JUNIOR, OAB/MG nº 103.223, EDUARDO AUGUSTO FRANKLIN ROCHA, OAB/SP nº 423378, GABRIELA SALOMÃO MESSIAS LATAM, OAB/MG nºº 174489, GUILHERME FREDERICO MATOS PACHECO DE ANDRADE, OAB/MG nº 108448 e FLÁVIA MÁRCIA LOPES FERREIRA, OAB/MG nº 85.473**;** **INTERESSADOS**: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ nº 90.400.888/0001-42 E UNIÃO - FAZENDA NACIONAL, CNPJ nº 00.394.460/0117-71.

DATAS: 1ª PRAÇA ocorrerá a partir de **04/11/2025 às 14:00h** e se encerrará em **07/11/2025 às 14:00h**. Não havendo lance igual ou superior ao valor de avaliação nos três dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª PRAÇA** seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **07/11/2025 às 14:01h** e se encerrará em **26/11/2025 às 14:00h**. O valor mínimo para venda em 2ª Praça corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial atualizada. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e 887, § 1º do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM: Imóvel rural denominado "Fazenda Monte Cristo", situado no município de Baldim/MG, com a área de 761,30ha (setecentos e sessenta e um hectares e trinta ares) de terras de cultura e campo e demais benfeitorias existentes, dentro das seguintes divisas e confrontações: tem início na quebra de cerca à beira da estrada que liga a cidade de Baldim a cidade de Santana do Riacho, divisa com Teodomiro Geraldo Diniz, daí, segue cerca margeando estrada em direção à cidade de Baldim, numa distância de 653,90m, daí cerca AZ 83°11’ distância de 160m e confrontação com terreno de Quintinha, daí segue cerca AZ 359°42’, distância de 241,20m até a margem direita do Córrego Fazenda Velha, daí, segue, cerca córrego abaixo uma distância de 702,20m e confrontando com Hilton Cambaravino, daí, segue cerca AZ 311°10’ distância de 230,00m e confrontando com Hilton Cambaravino, daí, segue divisa águas vertentes numa distância de 1.035,60m e confrontando com Orzelino Martins, daí, segue cerca AZ 141°20’, distância de 604,10m até a estrada Sumidouro e confrontando com Espólio de Luiz Barbosa Soares, daí, segue divisa estrada afores em direção ao povoado de Sumidouro numa distância de 553,70m, daí, segue cercas de águas vertentes numa distância de 1.100m e confrontando com Osório, daí segue estrada que liga a cidade de Baldim à

Santana do Riacho, daí, segue estrada margeando estrada em direção à cidade de Baldim numa distância de 3.452,10m confrontando com remanescente, daí, segue cerca AZ 246° distância de 650,00m, confrontando com área remanescente, daí segue grota acima numa distância de 301,10m, confrontando com área remanescente, daí segue cerca grota abaixo numa distância de 886,70m confrontando com área remanescente, daí, segue cerca AZ 123°57' distância de 484,40m confrontando com área remanescente, daí segue cerca AZ 314° distância de 340,00m confrontando com área remanescente, fechando o polígono. Qual área assim permanecendo dita como imóvel denominado Fazenda Gameleira". **INCRA:** 950.033.600.237-6. **NIRF:** 6.806.871-9. **MATRÍCULA:** 28.009, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Sete Lagoas/MG. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$68.400.000,00 (sessenta e oito milhões e quatrocentos reais), para maio de 2025. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R$69.051.841,80 (sessenta e nove milhões, cinquenta e um mil, oitocentos e quarenta e um reais e oitenta centavos), para agosto de 2025.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R$613.495,11 (seiscentos e treze mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e onze centavos), para maio de 2025, conforme planilha de cálculos juntada à fl. 371. A atualização dos débitos vencidos e vincendos compete ao exequente disponibilizar nos autos.

ÔNUS: Na matrícula dos imóvel constam as seguintes averbações: R.02 - O imóvel foi dado em hipoteca de 1º grau ao Banco Santander S/A; R.03 - O imóvel foi dado em hipoteca de 2º grau ao Banco Santander S/A; R.04 - Por ordem do Juízo da 81ª Vara do Trabalho de Rio de Janeiro/MG, nos autos do processo nº 1031482-18.2015.8.26.0100, foi determinado o arresto do imóvel; R.05 - Por ordem do Juízo da 41ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 1031482-18.2015.8.26.0100, foi determinada a penhora do imóvel; Av.11 - Por ordem do Juízo da 3ª Vara Federal de Juiz de Fora/MG, nos autos do processo nº 699-84.2018.4.01.3801, foi decretada a indisponibilidade de bens; Av.12 - Por ordem do Juízo da Vara do Trabalho de Guanhães/MG, nos autos do processo nº 0011335-47.2015.5.03.0142, foi decretada a indisponibilidade de bens; Av.16 - Por ordem do Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora/MG, nos autos do processo nº 0000821-96.2014.5.03.0036, foi decretada a indisponibilidade de bens; Av.18 - Por ordem do Juízo da 1ª Vara Federal de Governador Valadares/MG, nos autos do processo nº 1000201-84.2018.4.01.3813, foi decretada a indisponibilidade de bens; Av.20 - Por ordem do Juízo da 21ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG, nos autos do processo nº 0000995-87.2013.5.03.0021, foi decretada a indisponibilidade de bens; Av.23 - Por ordem do Juízo da 5ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora/MG, nos autos do processo nº 0010837-45.2015.5.03.0143, foi decretada a indisponibilidade de bens; Av.25 - Por ordem do Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução, nos autos do processo nº 0002446-54.2014.5.02.0373, foi decretada a indisponibilidade de bens; Av.26 - Por ordem do GAEPP, nos autos do processo nº 1001409-90.2014.5.02.0464, foi decretada a indisponibilidade de bens; Av.27 - Por ordem do GAEPP, nos autos do processo nº 1000207-95.2016.5.02.0468, foi decretada a indisponibilidade de bens; Av.28 - Por ordem do GAEPP, nos autos do processo nº 1001919-06.2014.5.02.0464, foi decretada a indisponibilidade de bens; Av.30 - Por ordem do GAEPP, nos autos do processo nº 1000195-23.2016.5.02.0067, foi decretada a indisponibilidade de bens; R.31 - Por ordem do D. Juízo da 25ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, nos autos do processo nº 0038007-91.2019.8.26.0100, foi determinada a penhora do imóvel. Av.48 - Por

ordem do D. Juízo 2ª Vara Cível Criminal e da Infância e da Juventude de Congonhas/MG, nos autos do processo nº 1000195-23.2016.5.02.0067, foi decretada a indisponibilidade de bens; R.49 - Por ordem do D. Juízo da 24ª Vara Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, nos autos do processo nº 0023654-75.2021.8.26.0100, foi determinada a penhora do imóvel. Av.50 - Por ordem do GAEPP, nos autos do processo nº 1002294-90.2017.5.02.0467, foi decretada a indisponibilidade de bens; Av.51 - Por ordem do D. Juízo da 6ª Vara de Execução Fiscal e Extrajudicial de Belo Horizonte/MG, nos autos do processo nº 0030201-31.2015.4.01.3800, foi decretada a indisponibilidade de bens; Av.52 - Por ordem do D. Juízo da 18ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte/MG, nos autos do processo nº 0001986-38.2014.5.03.0018, foi decretada a indisponibilidade de bens; R.53 - Por ordem do D. Juízo da 5ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, nos autos do processo nº 0050119-87.2022.8.26.0100, foi determinada a penhora do imóvel. Av.54 - Por ordem do D. Juízo da 6ª Vara de Execução Fiscal e Extrajudicial de Belo Horizonte/MG, nos autos do processo nº 0012624-14.2014.4.01.3820, foi decretada a indisponibilidade de bens; Av.55 - Por ordem do GAEPP, nos autos do processo nº 1000526-37.2014.5.02.0467, foi decretada a indisponibilidade de bens; Av.56 - Por ordem do D. Juízo da 6ª Vara do Trabalho de Vitória/ES, nos autos do processo nº 0001930-17.2015.5.17.0006, foi decretada a indisponibilidade de bens; Av.57 - Por ordem do GAEPP, nos autos do processo nº 000526-37.2014.5.02.0467, foi decretada a indisponibilidade de bens; Av.58 - Por ordem do D. Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Sete Lagoas/MG, nos autos do processo nº 0010894-40.2022.5.03.0039, foi decretada a indisponibilidade de bens; R.59 - Por ordem do D. Juízo da 11ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, nos autos do processo nº 0049175-22.2021.8.26.0100, foi determinada a penhora do imóvel.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não foi possível a consulta acerca da existência de débitos de ITR incidentes sobre o imóvel, devendo ser intimada a Fazenda Nacional para que preste tais informações.

MEAÇÃO: Nos termos do art. 843, do Código de Processo Civil, 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.

DO CONCURSO DE CREDORES: Os débitos que recaiam sobre o bem, de natureza tributária ou condominiais, seja serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, caput e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e art. 1.345 CC).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e FIDUCIÁRIOS: A HIPOTECA extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), com relação a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o arrematante se sub-rogará nos direitos do antigo devedor fiduciante em relação ao credor fiduciário e será de sua responsabilidade todas as providências necessárias para regularização do contrato.

CONDIÇÕES E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em

que se encontra, sem garantia, constituindo ônus, o interessado deverá verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

CONDIÇÕES DE VENDA: O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **AMANDA PRISCILA PENA CREPALDI - JUCESP 1001**, através do portal **portalbayit.com.br.**

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24hs (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados e enviar os seguintes documentos: **I** – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; **II** – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/ME) ou procuração do representante. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante o período mínimo de 20 dias posteriores à data de sua abertura.

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lanços deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP).

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, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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 Código de Processo Civil).

PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO: o pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I - À VISTA: através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).

II - PARCELADO: o interesse de lanço parcelado, deve ser formulado até o início do segundo pregão (inciso II, do art. 895, do CPC), observados os requisitos do § 1º do mesmo dispositivo retro citado, proposta por escrito, que deverá indicar: a) - SINAL: pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) - PRAZO: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses; c) - MODALIDADE: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - GARANTIA: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; e) - INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA: o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

III - PROPOSTA CONDICIONAL: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas por valor não inferior a 60% (sessenta por cento) da avaliação, pelo prazo máximo de 30 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Fixada em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, conforme disposto no Provimento CSM 1625/2009, com as alterações dadas pelo Provimento CSM 2319/15. O pagamento será feito através de depósito judicial em guia a ser expedida pela leiloeira encaminhada ao arrematante para pagamento, cujo comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

Havendo remição ou acordo, será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel, a ser pago pela parte que remiu ou que postulou o acordo.

Havendo acordo ou pagamento da dívida, após a realização do leilão e arrematação será devido ao Leiloeiro Oficial, o importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pela parte executada. Em todos os casos o pagamento será feito através de depósito bancário e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@portalbayit.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro, para abertura da porta que estiver trancada. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno

conhecimento das características do bem.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação ou pelo endereço eletrônico juridico@portalbayit.com.br.

INTIMAÇÕES: Nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes - **INTERESSADO(S) E QUAISQUER OUTROS INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME**, ficando intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

São Paulo, 27 de agosto de 2025.

_____

Dr. Luiz Gustavo Esteves
Juiz de Direito