EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

O(A) Dr. Paulo Bernardi Baccarat, M.Mº. Juiz de Direito da 16ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo - SP, **FAZ SABER** a todos quanto a este edital virem ou dele conhecimento tiverem, com fulcro nos artigos 879 a 903, do CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e artigos 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Wesley Oliveira Ascanio, matriculado na JUCESP sob o nº 1.137, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por meio da plataforma eletrônica www.tabaleiloes.com.br, levará a público para venda e arrematação o bem descrito abaixo de acordo com as regras expostas a seguir.

**PROCESSO: 1119777-16.2024.8.26.0100. EXEQUENTE:** BANCO SOFISA S.A (CNPJ: 60.889.128/0001-80). **EXECUTADO:** MCC SPECIALTY COFFEE EXPORTADORA LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (CNPJ: 20.694.905/0001-16). **INTERESSADO:** PIMENTA & DANTAS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL, CNPJ: 35.475.246/0001-02, na pessoa do seu representante legal (administradora judicial); PREFEITURA DE MANHUMIRIM/MG (CNPJ: 18.392.530/0001-98), OCUPANTES DOS IMÓVEIS.

**DÉBITOS DA AÇÃO:** R$ 58.742,22 (setembro de 2024), a ser atualizado até a data da arrematação.

**LEILÃO/DATAS:** O 1º leilão terá início em **26/01/2027 às 11:00** com encerramento em **29/01/2027 às 11:00** com lances a partir do valor da avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, terá início imediatamente o 2º Leilão, que se encerrará em **18/02/2027 às 11:00**, com lances a partir de **75% (setenta e cinco por cento)** do valor da avaliação atualizada.

**SISTEMA:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do www.tabaleiloes.com.br , aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais. Caberá ao Leiloeiro do sistema de alienação judicial eletrônica a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances. (artigo 14, da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça).

**LANCES:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais do leilão, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

**BEM(NS): Lote 1 -** LOTE 20 - Q C. - UM LOTE DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE Nº 20, NA QUADRA "C" DO LOTEAMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL MIRANTE DO JEQUITIBÁ", LOCALIZADO NA RUA PROJETADA 04 DO DITO LOTEAMENTO, MUNICÍPIO E COMARCA DE MANHUMIRIM-MG, o qual mede 251,67m² (duzentos e cinquenta e um vírgula sessenta e sete metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: - Pela linha de frente, mede 11,58m. com a Rua Projetada 04; Lateral direita, mede 21,32m. com o lote de nº 21; Lateral esquerda, mede 24,87m. com o lote de nº 19; Pela linha de fundos, mede 11,00m. e confronta com o lote de nº 12. Ambas as áreas confinantes do mesmo loteamento. CONTRIBUINTE: 01.02.067.0296.001.

**Matrícula: 12.572 do Cartório do Registro de Imóveis de Manhumirim/MG.**

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$ 58.646,93 (cinquenta e oito mil, seiscentos e quarenta e seis reais e noventa e três centavos), avaliado em setembro de 2025.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R$ 61.760,60 (sessenta e um mil, setecentos e sessenta reais e sessenta centavos), atualizado em novembro de 2026, de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC), e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

**ÔNUS:** Consta na matrícula do imóvel: A PENHORA dos bens encontra-se no Evento 86, CERT.143, Página 1 dos autos, bem como na AV.02 da matrícula. Consta dos autos, Evento 1, PET1, a informação de que a executada está sob RECUPERAÇÃO JUDICIAL em trâmite nos autos n. 5014658-17.2023.8.13.0707, da 1ª Vara Cível da Comarca de Varginha/MG. Conforme noticiado no evento 216 e anotado por este MM. Juízo no evento 218, o efeito suspensivo parcialmente atribuído ao recurso especial interposto nos autos dos embargos à execução nº 1195006-79.2024.8.26.0100 não obsta o praceamento dos bens. A medida limitou-se a sustar a expedição de eventual carta de arrematação ou adjudicação, bem como o levantamento de valores, até ulterior deliberação.

**LOTE 2** - LOTE 21 - Q C. - UM LOTE DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE Nº 21, NA QUADRA "C" DO LOTEAMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL MIRANTE DO JEQUITIBÁ", LOCALIZADO NA RUA PROJETADA 04 DO DITO LOTEAMENTO, MUNICÍPIO E COMARCA DE MANHUMIRIM-MG, O QUAL MEDE 241,19M² (DUZENTOS E QUARENTA E UM VÍRGULA DEZENOVE METROS QUADRADOS), dentro dos seguintes limites e confrontações: Pela linha de frente, mede 11,83m. com a Rua Projetada 04; Lateral direita, mede 20,17m. com o lote de nº 22; Lateral esquerda, mede 21,32m. com o lote de nº 20; Pela linha de fundos, mede 11,75m. e confronta com o lote de nº 11. Ambas as áreas confinantes do mesmo loteamento. CONTRIBUINTE: 01.02.067.0308.001. **Matrícula: 12.573 do Cartório do Registro de Imóveis de Manhumirim/MG.**

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$ 56.204,76 (cinquenta e oito mil, seiscentos e quarenta e seis reais e noventa e três centavos), avaliado em setembro de 2025.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R$ 59.188,77 (cinquenta e nove mil, cento e oitenta e oito reais e setenta e sete centavos), atualizado em novembro de 2026, de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC), e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

**ÔNUS:** A PENHORA dos bens encontra-se no Evento 86, CERT.143, Página 1 dos autos, bem como na AV.02 da matrícula. Consta dos autos, Evento 1, PET1, a informação de que a executada está sob RECUPERAÇÃO JUDICIAL em trâmite nos autos n. 5014658-17.2023.8.13.0707, da 1ª Vara Cível da Comarca de Varginha/MG. Conforme noticiado no evento 216 e anotado por este MM. Juízo no evento 218, o efeito suspensivo parcialmente atribuído ao recurso especial interposto nos autos dos embargos à execução nº 1195006-79.2024.8.26.0100 não obsta o praceamento dos bens. A medida limitou-se a sustar a expedição de eventual carta de arrematação ou adjudicação, bem como o levantamento de valores, até ulterior deliberação.

**LOTE 3** - LOTE 22 - Q C. - UM LOTE DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE Nº 22, NA QUADRA "C" DO LOTEAMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL MIRANTE DO JEQUITIBÁ", LOCALIZADO NA RUA PROJETADA 04 DO DITO LOTEAMENTO, MUNICÍPIO E COMARCA DE MANHUMIRIM-MG, O QUAL

MEDE 242,82M² (DUZENTOS E QUARENTA E DOIS VÍRGULA OITENTA E DOIS METROS QUADRADOS), dentro dos seguintes limites e confrontações: Pela linha de frente, mede 11,86m. com a Rua Projetada 04; Lateral direita, mede 21,60m. com o lote de nº 23; Lateral esquerda, mede 20,17m. com o lote de nº 21; Pela linha de fundos, mede 11,75m. e confronta com o lote de nº 10. Ambas as áreas confinantes do mesmo loteamento. CONTRIBUINTE: 01.02.067.0320.001. **Matrícula: 12.574 do Cartório do Registro de Imóveis de Manhumirim/MG.**

**ÔNUS:** A PENHORA dos bens encontra-se no Evento 86, CERT.143, Página 1 dos autos, bem como na AV.02 da matrícula. Consta dos autos, Evento 1, PET1, a informação de que a executada está sob RECUPERAÇÃO JUDICIAL em trâmite nos autos n. 5014658-17.2023.8.13.0707, da 1ª Vara Cível da Comarca de Varginha/MG. Conforme noticiado no evento 216 e anotado por este MM. Juízo no evento 218, o efeito suspensivo parcialmente atribuído ao recurso especial interposto nos autos dos embargos à execução nº 1195006-79.2024.8.26.0100 não obsta o praceamento dos bens. A medida limitou-se a sustar a expedição de eventual carta de arrematação ou adjudicação, bem como o levantamento de valores, até ulterior deliberação.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$ 56.584,60 (cinquenta e seis mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e sessenta centavos), avaliado em setembro de 2025.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R$ 59.588,78 (cinquenta e nove mil, quinhentos e oitenta e oito reais e setenta e oito centavos), atualizado em novembro de 2026, de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC), e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

**LOTE 4** - LOTE 23 - Q C. - UM LOTE DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE Nº 23, NA QUADRA "C" DO LOTEAMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL MIRANTE DO JEQUITIBÁ", LOCALIZADO NA RUA PROJETADA 04 DO DITO LOTEAMENTO, MUNICÍPIO E COMARCA DE MANHUMIRIM-MG, O QUAL MEDE 254,20M² (DUZENTOS E CINQUENTA E QUATRO VÍRGULA VINTE METROS QUADRADOS), dentro dos seguintes limites e confrontações: Pela linha de frente, mede 11,42m. com a Rua Projetada 04; Lateral direita, mede 24,68m. com o lote de nº 24; Lateral esquerda, mede 21,60m. com o lote de nº 22; Pela linha de fundos, mede 11,00m. e confronta com o lote de nº 09. Ambas as áreas confinantes do mesmo loteamento. CONTRIBUINTE: 01.02.067.0331.001. **Matrícula: 12.575 do Cartório do Registro de Imóveis de Manhumirim/MG.**

**ÔNUS:** A PENHORA dos bens encontra-se no Evento 86, CERT.143, Página 1 dos autos, bem como na AV.02 da matrícula. Consta dos autos, Evento 1, PET1, a informação de que a executada está sob RECUPERAÇÃO JUDICIAL em trâmite nos autos n. 5014658- 17.2023.8.13.0707, da 1ª Vara Cível da Comarca de Varginha/MG. Conforme noticiado no evento 216 e anotado por este MM. Juízo no evento 218, o efeito suspensivo parcialmente atribuído ao recurso especial interposto nos autos dos embargos à execução nº 1195006-79.2024.8.26.0100 não obsta o praceamento dos bens. A medida limitou-se a sustar a expedição de eventual carta de arrematação ou adjudicação, bem como o levantamento de valores, até ulterior deliberação.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R$ 59.236,49 (cinquenta e nove mil, duzentos e trinta e seis reais e quarenta e nove centavos), avaliado em setembro de 2025.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA:** R$ 62.381,46 (sessenta e dois mil, trezentos e oitenta e um reais e quarenta e seis centavos), atualizado em novembro de 2026, de acordo com a Tabela Prática

para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC), e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

**DA PREFERÊNCIA:** Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte do coproprietário/cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência, devendo ainda se habilitar para participar do leilão. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@tabaleiloes.com.br, antes do início do certame) o seu direito de igualar o lance de terceiro, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

**BAIXA DE PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus, serão todos cancelados junto ao órgão local, pelo M.M. Juízo comitente do leilão, através da expedição do competente mandado de cancelamento.

**DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio, quando aplicáveis, incidentes até a data da praça, serão pagos com o produto da venda, sendo os valores atualizados e acrescidos das parcelas vincendas até a data da alienação, nos termos dos artigos 323 e 908, §§ 1º e 2º, do CPC e do artigo 130, parágrafo único, do CTN, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa. Caso o valor da arrematação não seja suficiente para a quitação integral dos débitos condominiais, a diferença será de responsabilidade do arrematante, conforme artigo 1.345 do Código Civil, salvo decisão judicial em contrário ou deliberação do condomínio ou credor, devidamente comprovada nos autos. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, cabendo ao arrematante verificar a situação documental e promover eventuais regularizações necessárias. Os atos necessários à expedição da carta de arrematação, registro imobiliário, recolhimento de ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante, conforme artigos 901, caput, §§ 1º e 2º, e 908, § 1º do CPC.

**PAGAMENTO DO LOTE:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão (artigo 884, inciso IV, CPC.). Havendo indisponibilidade nos sistemas bancários ou necessidade de liberações de aplicações financeiras, o pagamento poderá ser prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) horas.

**PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta por valor que não seja inferior a 75% (setenta e cinco por cento) do valor de avaliação atualizado. A proposta deve conter, 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, a ser corrigido monetariamente (artigo 895 e seguintes, CPC.).

**PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

**INADIMPLEMENTO**: Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante a qualquer momento, será cobrada multa compensatória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO:** 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 (artigo 892, §1º, CPC.). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

**CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado no site www.tabaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no artigo 887, § 2º, CPC, suprindo eventual insucesso nas intimações pessoais de todas as partes e interessados, ficando-os intimados, caso não sejam localizados no endereço informado nos autos, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

**PENALIDADES:** Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - artigos 186 e 927 do C.C., ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do C.P.: Artigo 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

**DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** www.tabaleiloes.com.br ou Telefone/WhatsApp (11) 3249-4680.

_____

Paulo Bernardi Baccarat

JUIZ(A) DE DIREITO