

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação da executada e depositária **TRÊS LAGOS EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.316.581/0001-51.

A Dra. Renata Heloisa Da Silva Salles, MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Cumprimento de Sentença** ajuizada por **FÁBIO SERGIO BERALDO e outra** em face de **TRÊS LAGOS EMPREENDIMENTOS LTDA - Processo nº 0006119-80.2018.8.26.0281 (Principal nº 1001189-02.2018.8.26.0281) – Controle nº 581/2018**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 16/12/2024 às 15:30 h** e se encerrará **dia 19/12/2024 às 15:30 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 19/12/2024 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 11/02/2025 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão subrogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DOS BENS: LOTE 01: MATRÍCULA Nº 46.623 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITATIBA/SP - IMÓVEL: Gleba A localizada no Bairro da Posse, perímetro rural, nesta cidade e comarca de Itatiba, com a seguinte descrição perimétrica: a gleba tem início no ponto 174, de coordenadas N 460232,895 m e E 311135,061 m, localizado em uma cerca, divisa com a GLEBA "B", pertencente à UNIONFUND DO BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA e com a GLEBA "1-A" de propriedade de ROQUE RICHARD FACCINA E S/M, código INCRA nº 633020008206-2 (Matrícula nº 14632 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba); deste, segue pela cerca, confrontando com a GLEBA "1-A", com azimute de 176º45'58" e distância de 24,79 m, até o ponto 175 de coordenadas N 460208,149 m e E 311136,460 m; segue com azimute de 189º39'10" e distância de 110,03 m, até o ponto 176 de coordenadas N 460099,679 m e E 311118,011 m; segue com azimute de 175º43'58" e distância de 7,89 m, até o ponto 177 de coordenadas N 460091,807 m e E 311118,598 m; segue com azimute de 161º03'07" e distância de 7,54 m, até o ponto 178 de coordenadas N 460084,678 m e E 311121,046 m; segue com azimute de 152º04'01" e distância de 4,72 m, até o ponto 179 de coordenadas N 460080,512 m e E 311123,254 m; segue com azimute de 129º35'45" e distância de 57,02 m, até o ponto 180 de coordenadas N 460044,172 m e E 311167,189 m; segue com azimute de 143º19'38" e distância de 57,08 m até o ponto 181 de coordenadas N 459998,394 m e E 311201,277 m segue com azimute de 146º46'44" e distância de 44,83 m, até o ponto 182 de coordenadas 459960,890 m e E 311225,838 m; segue com azimute de 165º45'13" e distância de 23,67 m, até o ponto 183 de coordenadas N 459937,952

m e E 311231,662 m; segue com azimute de 192°14'23" e distância de 7,96 m, até o ponto 184 de coordenadas N 459930,171 m e E 311229,974 m; segue com azimute de 195°05'41" e distância de 26,51 m, até o ponto 185 de coordenadas N 459904,574 m e E 311223,070 m; segue com azimute de 227°20'16" e distância de 28,84 m, até o ponto 186 de coordenadas N 459885,028 m e E 311201,860 m; segue com azimute de 230°29'43" e distância de 18,72 m, até o ponto 187 de coordenadas N 459873 117 me E 311187,414 m; segue com azimute de 250°55'52" e distância de 121,21 m, até o ponto 188 de coordenadas N 459833,518 m e E 311072,856 m; segue com azimute de 245°50'19" e distância de 11,04 m, até o ponto 189 de coordenadas N 459828,999 me E 311062,783 m; segue com azimute de 223°40'37" e distância de 4,86 m. até o ponto 190 de coordenadas N 459825,486 me E 311059,429 m; segue com azimute de 201°40'59" e distância de 4,92 m, até o ponto 191 de coordenadas N 459820,912 n e E 311057,610 m segue com azimute de 192°44'45" e distância de 27,90 m, até o ponto 192 de coordenadas N 459793,703 m e E 311051,455 m; segue com azimute de 181°22'12" e distância de 8,14 m, até o ponto 193 de coordenadas N 459785,562 m E 311051,261 m; segue com azimute de 173°25'21" e distância de 98,44 m, até o ponto 194 de coordenadas N 459687,765 m e E 311062,537 m; segue com azimute de 216° 25' 42" e distância de 26,21m até o ponto 195 de coordenadas N 459666,677 m e E 311046,974 m; segue com azimute de 225°23'37" e distância de 5,20 m, até o ponto 196 de Coordenadas N 459663,025 E 311043,272 m; segue com azimute de 232°52'59" e distância de 47,65 m, até ponto 197 de coordenadas N 459634,273 m e E 311005,278 m; segue com azimute de 240°29'59" e distância de 54,03 m, até o ponto 198 de coordenadas N 459607,666 m e E 310958,251 m; segue com azimute de 228°22'20" e distância de 2,18 m, até o ponto 199 de coordenadas N 459606,215 m e E 310956,619 m; deste deixa a cerca, deflete à direita e segue por um alinhamento confrontando com a propriedade pertencente a UNIONFUND DO BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA., código INCRA nº 633020006939-2 (Matrícula nº 19834 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba) com azimute de 297°05'10" e distância de 33,38 m, até o ponto 200 de coordenadas N 459621,415 m e E 310926,898 m; deixa o alinhamento, deflete à direita e segue por uma cerca confrontando com a propriedade pertencente a MALIBER INDÚSTRIA E COMÉRCIO TÊXTIL LTDA., cadastro na Prefeitura Municipal de Itatiba nº 0414900101-1981 (Matrícula nº 007433 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itatiba) com azimute de 16°12'44" e distância de 205,61 m, até o ponto 201 de coordenadas N 459818,847 m e E 310984,303 m; segue com azimute de 341°52'49" e distância de 162,13 m, até o ponto 202 de coordenadas N 459972,937 m e E 310933,880 m; deixa a cerca e segue por um alinhamento com azimute de 338°34'22" e distância de 132,50 m, até o ponto 203 de coordenadas N 460096,280 m e E 310885,475 m; deflete à direita e segue por outro alinhamento confrontando com a GLEBA "B", pertencente à UNIONFUND DO BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA, com azimute de 61°18'19" e distância de 284,53 m, atingindo o ponto 174, de coordenadas N 460232,895 m e E 311135,061 m. ponto inicial desta descrição perimétrica, encerrando a área de 101.059,41 m². **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0002899-74.2018.8.26.0281, foi determinada a indisponibilidade dos bens de TRÊS LAGOS EMPREENDIMENTOS LTDA. **Consta na Av.06 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

INCRA nº 23434.43.55.02237.0.0003.00000 (Conf.fls.904). Consta às fls.1038/1040 dos autos, débitos tributários no valor de R\$ 179.370,96 (12/11/2024).

Avaliação deste lote do Imóvel: R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) para julho de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 50.095 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITATIBA/SP - IMÓVEL: um terreno designado Lote 14 da QUADRA H, do loteamento RESIDENCIAL TERRAS NOBRES, no Bairro da Posse, nesta cidade e comarca de Itatiba, em Macrozona de Expansão Urbana, na Zona Predominantemente Residencial, com a seguinte descrição perimétrica : Tem início em um ponto localizado na lateral da Rua Anselmo Albino, nas confrontações com o lote 15, daí segue pela referida lateral em reta pela distância de 20,44 m; segue agora por uma curva de concordância com desenvolvimento de 25,51 m,

atingindo a lateral da Avenida Mathias Machline; segue pela referida lateral pela distância de 1,02 m; deixa a lateral da Avenida Mathias Machline, deflete à direita e segue pela distância de 33,56 m, confrontando com o lote 13; deflete à direita e segue pela distância de 20,83 m, confrontando com o lote 15, atingindo assim um ponto localizado na lateral da Rua Anselmo Albino, onde iniciou-se esta descrição perimétrica, encerrando a área de 621,36 m². **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0002899-74.2018.8.26.0281, foi determinada a indisponibilidade dos bens de TRÊS LAGOS EMPREENDIMENTOS LTDA. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0002899-74.2018.8.26.0281, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itatiba/SP, requerida por ADRIANA MALLET TOUEG contra TRÊS LAGOS EMPREENDIMENTOS LTDA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.05 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

Contribuinte nº 23434.43.18.02267.0.0181.00000 (conf.fls.901). Consta às fls.1035/1037 dos autos débitos tributários no valor de R\$ 39.755,78 (12/11/2024).

Avaliação deste lote do Imóvel: R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais) para julho de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 196.379,64 (novembro/2024).

Consta às fls.1020 dos autos, que correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

Itatiba, 13 de novembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Renata Heloisa Da Silva Salles
Juíza de Direito