

### 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Carlos/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **ITÁ ORGANIZAÇÃO EDUCACIONAL LTDA.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 71.092.043/0001-92; **ELISETH MANSUR NOGUEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 265.542.678-91; **CLAYTON MANSUR LEAL (depositário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 158.933.878-21; **WALDEMAR WASHINGTON NOGUEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 014.836.178-15.

O **Dr. Marcelo de Moraes Sabbag**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Carlos/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 da **Carta Precatória Cível** ajuizada por **CLAUDIO ANUAR CONTE FRAYHA** em face de **ITA ORGANIZAÇÃO EDUCACIONAL LTDA e outros**, **Processo nº 1006617-70.2024.8.26.0566 - Controle nº 778/2024**, expedida nos autos do Processo nº 0010789-10.2018.8.26.0590, em trâmite na 3ª Vara Cível de São Vicente/SP, 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](http://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](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem 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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 18/10/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 21/10/2024 às 15:00 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 21/10/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 11/11/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta 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 **60% (sessenta 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](http://www.megaleiloes.com.br).

**DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de ITR e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único.

**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](mailto: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 o mesmo ser analisado 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](http://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 DO BEM: MATRÍCULA Nº 162.835 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO CARLOS/SP - IMÓVEL:** UMA ÁREA DE TERRAS, situada no município, comarca, e, circunscrição de São Carlos-SP, constituída de Parte do imóvel designado como área remanescente, destacada da FAZENDA PEQUENA NOSSA SENHORA DEFÁTIMA, que por sua vez, fora desmembrada do SÍTIO SÃO BENTO (designado como quinhão 01), ora designada como GLEBA A DESMEMBRAR, com ÁREA TOTAL: 16,5134 Hectares - PERÍMETRO TOTAL = 1.795,42 metros, assim descrita: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AEP-M-0394, de coordenadas (Longitude: -47°54'35.834", Latitude: -21°52'50.204" e Altitude: 788,02m), situado na divisa com a Fazenda São Francisco (Matrícula nº 12.137) de propriedade de Tam Linhas Aéreas S/A; deste, segue confrontando com a Fazenda São Francisco, com os seguintes azimutes e distâncias: 127°25' e 262,59m até o vértice AEP-M-0393, de coordenadas (Longitude: -47°54'28.571", Latitude: -21°52'55.392" e Altitude: 781,35m); 102°59' e 105,07m até o vértice AEP-M-0392 (KM247+554,92M) coordenadas (Longitude: 47°54'25.005", Latitude: -21°52'56.160" e Altitude: 780,05m), situado no limite da faixa de domínio da Rodovia Eng. Thales de Lorena Peixoto Júnior - SP-318 (que liga São Carlos à Rodovia SP-255), afastado de 25,00 metros do eixo da mesma; deste, segue pela referida rodovia, sentido São Carlos, com seguinte azimute e distância: 169°47' e 193,88m até o vértice CTZA-P-05141 (KM 247+361,04M), de coordenadas (Longitude: -47°54'23.809", Latitude: -21°53'02.363" e Altitude: 775,99m), situado no limite da faixa de domínio da

Rodovia Eng. Thales de Lorena Peixoto Júnior - SP-318 (que liga São Carlos à Rodovia SP-255), afastado de 25,00 metros do eixo da mesma e na divisa com a Fazenda Pequena Nossa Senhora de Fátima Gleba à Desmembrar (Matricula nº 84.883) de propriedade de Antonio Volante, Benedita de Araujo Pereira, Ribamar Soares Pereira e Helena Soares Pereira, Abiner Soares Pereira e Magda Celia Soares Pereira, Guiomar Soares Pereira Alonso e Vidal Alonso, Marcos Soares Pereira e Edivania Maria Soares Pereira, Michelly Ortiz Brandão Ricardo Alves Brandão, Mayara Ortiz Pereira, Jonathan Henrique Pereira, Jefferson Alan Pereira; deste, segue confrontando com a Fazenda Pequena Nossa Senhora de Fátima - Gleba à Desmembrar, com os seguintes azimutes e distâncias: 265°51' e 13,64m até o vértice CTZA-M-00908, de coordenadas (Longitude: -47°54'24.283", Latitude: 21°53'02.395" e Altitude: 777,45m); 169°14' e 27,40m até o vértice CTZA-M-00909, de coordenadas (Longitude: -47°54'24.105", Latitude: -21°53'03.270" e Altitude: 778,44 m); 268°16' e 115,99 m até a vértice CTZA-M-00911, de coordenadas (Longitude: -47°54'28.143", Latitude: -21°53'03.383" e Altitude: 784,25m); 198°27' e 133,72m até o vértice CTZA-M-00912, de coordenadas (Longitude: -47°54'29.462", Latitude: -21°53'07.552" e Altitude: 786,47m); 280°45' e 90,92m até o vértice CTZA-V-04164, de coordenadas (Longitude: -47°54'32.573", Latitude: -21°53'07.000" e Altitude: 789,12m), situado na divisa com a Fazenda Pequena Nossa Senhora de Fátima (Matricula nº 41.427) de propriedade de Antonio Volante; deste, segue confrontando com a Fazenda Pequena Nossa Senhora de Fátima, com os seguintes azimutes e distâncias: 280°40' e 64,13m até o vértice CTZA-M-00913, de coordenadas (Longitude: -47°54'34.768", Latitude: -21°53'06.614" e Altitude: 791,63m); 8°54' e 49,73m até o vértice CTZA-M-00914, de coordenadas (Longitude: -47°54'34.500", Latitude: -21°53'05.017" e Altitude: 792,11m); 306°06' e 77,57m até o vértice CTZA-M-00915, de coordenadas (Longitude: -47°54'36.683", Latitude: -21°53'03.531" e Altitude: 794,20m); 275°51' e 55,76m até o vértice CTZA-M-00916, de coordenadas (Longitude: -47°54'38.615", Latitude: -21°53'03.346" e Altitude: 796,03m); 349°49' e 164,86m até o vértice CTZA-M-00917, de coordenadas (Longitude: -47°54'39.629", Latitude: -21°52'58.071" e Altitude: 795,76m) 287°27' e 27,48m até o vértice CTZA-M-00918, de coordenadas (Longitude: -47°54'40.542", Latitude: -21°52'57.803" e Altitude: 797,58m); 357°00' e 68,94m até o vértice CTZA-M-00919, de coordenadas (Longitude: -47°54'40.667", Latitude: -21°52'55.565" e Altitude: 797,61m); 291°18' e 72,98m até o vértice CTZA-M-00920, de coordenadas (Longitude: -47°54'43.035", Latitude: -21°52'54.703" e Altitude: 803,56m) situado na divisa com a Fazenda São Francisco (Matricula nº 12.137) de propriedade de Tam Linhas Aéreas S/A; deste, segue confrontando com a Fazenda São Francisco, com os seguintes azimutes e distâncias: 23°54' e 12,69m até o vértice AEP-M-0398, de coordenadas (Longitude: -47°54'42.856", Latitude: -21°52'54.326" e Altitude: 803,22m); 44°41' e 30,16m até o vértice AEP-M-0397, de coordenadas (Longitude: -47°54'42.117", Latitude: -21°52'53.629" e Altitude: 801,47m); 37°53' e 91,21m até o vértice AEP-M-0396, de coordenadas (Longitude: 47°54'40.166", Latitude: -21°52'51.189" e Altitude: 797,20m); 93°42' e 71,35m até o vértice AEP-M-0395, de coordenadas (Longitudes 47°54'37-686", Latitude: -21°52'51.439" e Altitude: 789,25m); 54°27' e 65,35m até vértice AEP-M-0394, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo como datum o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. **Consta na Av.02 desta matrícula** que este imóvel está inscrito no CAR - Cadastro Ambiental Rural sob o nº 35489060267109. **Consta na Av.03 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0004205-53.2020.8.26.0590, em trâmite na 3ª Vara Cível de São Vicente/SP, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de CLAYTON MANSUR LEAL. **Consta na Av.04 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1001260-38.2017.5.02.0481, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de São Vicente/SP, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de CLAYTON MANSUR LEAL. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1001258-68.2017.5.02.0481, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de São Vicente/SP, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de CLAYTON MANSUR LEAL. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0062900-40.2009.5.02.0481, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de São Vicente/SP, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de CLAYTON MANSUR LEAL. **Consta na Av.07 desta matrícula**

que nos autos do Processo nº 1000203-74.2020.5.02.0482, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de São Vicente/SP, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de CLAYTON MANSUR LEAL. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1000974-86.2019.5.02.0482, em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de São Vicente/SP, foi determinada a INDISPONIBILIDADE dos bens de CLAYTON MANSUR LEAL. **Consta na Av.09 desta matrícula** a penhora exequenda deste imóvel nos autos do Cumprimento de Sentença, Processo nº 0010789-10.2018.8.26.0590, sendo nomeado depositário CLAYTON MANSUR LEAL. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da Execução Trabalhista, Processo nº 1001260-38.2017.5.02.0481, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de São Vicente/SP, requerida por VLADIMIR RABOTZKE CATARINO, foi penhorado este imóvel, sendo nomeado depositário CLAYTON MANSUR LEAL. **Consta no Laudo de Avaliação** que a propriedade não possui atualmente benfeitorias reprodutivas (culturas), estando com as terras sem produção agrícola, possui pequena área de reserva florestal e tem benfeitorias não reprodutivas, consistentes de 03 casas de alvenaria de tijolos, um barracão de alvenaria de tijolos com dependências, uma capela inacabada e uma casa sede, que descreveremos a seguir: 03 casas com as mesmas características de alvenaria de tijolos, esquadrias metálicas, piso cerâmico, lajotadas, cobertura de telhas cerâmicas do tipo portuguesa e portas de madeira. Barracão de alvenaria de tijolos, coberturas de telhas do tipo galvanizadas, piso cerâmico, porta metálica/vidro, pia de granito com cuba de inox e banheiro com pia de granito e lavatório de louça. Capela inacabada: piso cerâmico, forro de madeira, porta metálica/vidro e altar de granito. Casa sede de alvenaria de tijolos, esquadrias metálicas, piso porcelanato/cerâmico, lajotada, cobertura de telhas cerâmicas do tipo portuguesa e portas de madeira, composta de 03dormitórios, cozinha, 02 banheiros e sala/ dependências. Área edificada da casa 1: 108,58m<sup>2</sup>; Área edificada da casa 2: 52,20m<sup>2</sup>; Área edificada da casa 3: 54,00m<sup>2</sup>; Área edificada do barracão:342,00m<sup>2</sup>; Área edificada da capela inacabada: 28,09m<sup>2</sup>; Área edificada da casa sede: 177,48m<sup>2</sup>.

**INCRA nº 000.043.717.207-2.**

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 2.168.612,00 (dois milhões cento sessenta e oito mil e seiscentos e doze reais) para julho de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

São Carlos, 16 de setembro de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Marcelo de Moraes Sabbag**  
**Juiz de Direito**