

1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Cubatão/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **da executada e depositária S. E. E C. LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.699.XXX/XXXX-XX.

O Dr. Rodrigo de Moura Jacob, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial do Foro da Comarca de Cubatão/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** ajuizado por **M. P. DO E. DE S. P.** em face de **S. E. E C. LTDA. - Processo nº 0000092-02.2017.8.26.0157 (Principal nº 0000023-05.1996.8.26.0157)**, 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. Cumpre 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 01/12/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 04/12/2026 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 04/12/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 26/01/2027 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 atualizada.

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

DOS DÉBITOS - Os débitos de ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

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 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, 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 30.789 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP - IMÓVEL: O terreno designado como sendo a Gleba "B-2", parte da Gleba nº 01, localizado no Bairro do Rio Acima. Que assim se descreve, caracteriza e confronta: inicia-se no ponto E, localizado na margem direita da Estrada Municipal B, confrontando com terras de propriedade de João Bento de Carvalho. Desse ponto segue na distância de 236,28 metros, até atingir o ponto F, localizado à margem direita do Rio dos Ingleses. E por esse seguindo a distância de 290,00 metros, confrontando nesta face, ou seja, do ponto F ao ponto G, com terras de Emilio Rubiano. Desse ponto segue Rio abaixo, na distância de 300,00 metros, confrontando do ponto G ao ponto H, com propriedade de Marcelo de Tal. Daí defletindo à direita, deixando o Rio dos Ingleses e acompanhando a sinuosidade da Estrada Municipal denominada B, na distância de 228,00 metros, até atingir o ponto I, confrontando com o imóvel de Marcelo de Tal. Daí seguindo em linha reta na distância de 59,00 metros; daí defletindo à esquerda na distância de 20,00 metros; daí defletindo à direita, segue na distância de 52,00 metros; seguindo em linha reta, na distância de 44,00 metros; daí defletindo à direita, segue na distância de 20,00 metros; daí segue em linha reta, na distância de 82,00 metros, até encontrar o ponto J, confrontando do ponto I ao ponto J, com a Estrada B e outros. Desse ponto segue pela Estrada Municipal em linha sinuosa na distância de 150,00 metros, até o ponto K, confrontando nessa face do ponto J ao ponto K, com a Estrada B. Daí seguindo pela margem direita da Estrada Municipal B, na distância de 166,00 metros, até o ponto inicial E, onde tiveram início essa descrição, encerrando uma área total de 117.966,00 metros quadrados. **Consta na Av.04 desta matrícula** que a Estrada Municipal B, é a atual "Estrada Capivari". **Consta na Av.05 desta matrícula** que no terreno desta matrícula foi construído o prédio nº 1.906, antigo no 6.009 da Estrada do Capivari, com 494,57 m2 de área construída. **Consta na Av.06 desta matrícula** que nos

autos do Processo nº 5640120020276022, em trâmite na 1ª Vara da Fazenda Pública de São Bernardo do Campo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de S. E. E C. LTDA.

INCRA nº 638.331.007.072/4-1.985.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 3.712.220,00 (três milhões, setecentos e doze mil, duzentos e vinte reais) para maio de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.916 no valor de R\$ 1.273.507,49 (agosto/2025).

Cubatão, 03 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Rodrigo de Moura Jacob
Juiz de Direito