

16ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **dos executados e depositário I. E. O. Q. LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.704.XXX/XXXX-XX; **E. B. DE E. LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.704.XXX/XXXX-XX; **P. T. P. LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.704.XXX/XXXX-XX; **C. E. Q. S. DE A.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 030.515.XXX-XX; e **ESPÓLIO DE M. T. Q. S;** bem como **dos coproprietários B. F. F.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 112.197.XXX-XX; **G. F.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 214.147.XXX-XX; **G. F.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 180.731.XXX-XX; **M. F.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 149.914.XXX-XX; **M. F. F.**; e **seu marido W. C. F.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 278.747.XXX-XX; e **do interessado C. E. P.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 56.098.XXX/XXXX-XX; e **C. E. CÁ D'O.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.077.XXX/XXXX-XX; e **da interessada P. M. V.**

O Dr. Felipe Poyares Miranda, MM. Juiz de Direito da 16ª Vara Cível do Foro Central da Capital/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 **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **I. U. S.A** em face de **I. E. O. Q. LTDA - Processo nº 1002760-90.2023.8.26.0100**, 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 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, o **1º Leilão** terá início no **dia 30/06/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 03/07/2026 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 03/07/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 23/07/2026 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.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do Código de Processo Civil, a quota-parte da coproprietária ou do cônjuge não executado recairá sobre o produto da alienação do bem. Ressalte-se que este terá preferência na arrematação, devendo concorrer em igualdade de condições com os demais licitantes.

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

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados 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 sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do 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 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.

Caso o credor opte por não adjudicar o bem, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. O valor excedente deverá ser depositado no prazo de 24 horas. Em um caso, como no outro, o credor ou arrematante, deverão arcar com a comissão do Leiloeiro.

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 ÚNICO: PARTE IDEAL DE 83,2157% DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 5.385 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ÁGUAS DE LINDÓIA/SP - IMÓVEL: Uma área de terreno designada "Gleba 3", com a superfície total de 45.829,00 metros quadrados (quarenta e cinco mil, oitocentos e vinte e nove metros quadrados), ou 04-58-29 ha, localizada no bairro do Jaboticabal, no perímetro rural

deste município e comarca de Águas de Lindóia, que assim se descreve: inicia-se no ponto 01 desta descrição, cravado no lado direito da Estrada Vicinal de Águas de Lindóia ao bairro do Jaboticabal, a uma distância de 295,00 metros do ponto 09 da matrícula nº 17.831 do Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra, e a 4.255,70 metros da Rodovia SP-360 Km 173+892,00 metros, e divisa com a Gleba 02, de propriedade de Zelinda Formagio de Oliveira e seu marido; daí segue com rumo de 87º 50' SW, com 482,30 metros, até o ponto 02 desta descrição, distante 8,00 metros do ponto 17 da matrícula nº 17.831 do Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra, confrontando com a referida Gleba 02; daí deflete à direita e segue em reta, na distância de 8,00 metros até o ponto 03 desta descrição, igual ao ponto 17 da matrícula nº 17.831 do Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra; daí deflete à esquerda no rumo 72º 00' NW, com 146,00 metros, até o ponto 04 desta descrição, igual ao ponto 18 da matrícula nº 17.831 do Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra, confrontando com José Benedito Formagio; daí deflete à direita e segue em reta na distância de 8,30 metros, até o ponto 05 desta descrição, distante 8,30 metros do ponto 18 da matrícula nº 17.831 do Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra, confrontando com Ema Bovi Corsi; daí deflete à direita, no rumo 82º 50' NE, com 612,10 metros, até o ponto 06 desta descrição, confrontando com a Gleba 4, de propriedade de Vanda Aparecida Formagio Noguchi e seu marido; daí deflete finalmente à direita e segue pela margem da referida Estrada Vicinal de Águas de Lindóia ao bairro do Jaboticabal, com uma distância de 100,00 metros até o ponto 01 desta descrição, onde teve início a presente descrição. **Consta no R.04 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1001564-85.2023.826.0100, em trâmite na 11ª Vara Cível da Capital/SP, requerida por I. U. S.A. contra C. E. Q. S. DE A. e outros, foi arrestado 83,2157% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1123756-54.2022.8.26.0100, em trâmite na 44ª Vara Cível da Capital/SP, requerida por B. S. (B.) S.A. contra C. E. Q. S. DE A. e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1050555-92.2023.8.26.0100, em trâmite na 8ª Vara Cível da Capital/SP, requerida por B. S. S.A. contra C. E. Q. S. DE A., foi penhorado 83,2157% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.10 desta matrícula** a penhora exequenda 83,2157% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1000859-72.2022.5.02.0090, em trâmite na 90ª Vara do Trabalho da Capital/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de C. E. Q. S. DE A. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1000939-06.2022.5.02.0003, em trâmite no Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de C. E. Q. S. DE A. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1043242-83.2023.8.26.0002, em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, requerida por D. F. DE I. EM D. C. M. DE R. L. contra C. E. Q. S. DE A., foi penhorado 83,2157% do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **INCRA nº 224.090.045.462-5;**

Consta às fls. 1610 do laudo de avaliação que o imóvel teve um destacamento da área de 7.691,00m², e que desta forma, o imóvel passou a ter uma área total de 38.138,00 m².

e MATRÍCULA Nº 11.172 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE AGUAS DE LINDOIA/SP - IMÓVEL: Uma área de terreno designada "Gleba 04", com a superfície total de 63.538,00 metros quadrados (sessenta e três mil, quinhentos e trinta e oito metros quadrados) ou 6,3538 ha, localizada no Bairro do Jaboticabal, perímetro rural, deste município e comarca de Águas de Lindóia, que assim se descreve: inicia-se no ponto 1, desta descrição, cravado no lado direito da Estrada Vicinal de Águas de Lindóia ao Bairro do Jaboticabal, a uma distância de 395,00 metros do ponto 9 da matrícula nº 17.831 (do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra/SP) e 4.155,70 metros da Rodovia SP-360, Km 173+892,00 metros, e divisa com a Gleba 3, de propriedade de Benedita Franco Formagio

e outros; daí segue no rumo de 82°50' SW com 612,10 metros até o ponto 2, desta descrição, distante 8,30 metros do ponto nº 18 da matrícula nº 17.831 (do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra/SP), confrontando com a referida Gleba 3; daí, deflete à direita e segue acompanhando uma cerca em linhas curvas com uma distância de 112,00 metros até o ponto 3, desta descrição, distante 120,30 metros do ponto 18 da matrícula nº 17.831 (do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra/SP), confrontando com Ema Bovi Corsi; daí, deflete à direita no rumo de 84°30' NE com 596,00 metros até o ponto 4, desta descrição, confrontando com a Gleba 5 de propriedade de Nelson Aparecido Formagio e sua mulher; daí, deflete finalmente à direita e segue pela margem da referida Estrada Vicinal de Águas de Lindóia ao Bairro do Jaboticabal com uma distância de 104,50 metros até o ponto 1 desta descrição, onde teve início. **Consta no R.04 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1001564-85.2023.8.26.0100, em trâmite na 11ª Vara Cível da Capital/SP, requerida por I. U. S.A. contra C. E. Q. S. DE A. e outros, foi arrestado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.02 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1123756-54.2022.8.26.0100, em trâmite na 44ª Vara Cível da Capital/SP, requerida por B. S. (B.) S.A. contra C. E. Q. S. DE A. e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.05 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1050555-92.2023.8.26.0100, em trâmite na 8ª Vara Cível da Capital/SP, requerida por B. S. S.A. contra C. E. Q. S. DE A., foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.06 e 07 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10008597220225020090, em trâmite na 90ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de C. E. Q. S. DE A. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10009390620225020003, em trâmite no Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de C. E. Q. S. DE A. **INCRA nº 224.090.045.454-4.**

Consta as fls.1619 dos autos que o imóvel possui as seguintes benfeitorias: casa residencial de 102,00m²; galpão de 162,00m²; casa de 11,70m²; cobertura viveiro de 40,00m²; galpão de 62,12m²; galpão de 131,30m²; casa de 39,15m²; cobertura de 15,21m²; garagem de 78,75m²; casa de 113,10m²; cobertura 67,58m²; galpão de 49,65m²; cobertura de 16,20m²; casa de 266,24m²; cobertura 85,51m²; casa de 23,00m².

Avaliação deste lote: R\$ 4.957.978,02 (quatro milhões novecentos e cinquenta e sete mil novecentos e setenta e oito reais e dois centavos) para setembro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta às fls. 4.306 dos autos provimento do Recurso de Agravo de Instrumento, processo nº 4006396-51.2025.8.26.0000, interposto pelo Itaú em face de r. decisão proferida nos autos dos Embargos de Terceiros opostos por Benedita Franco Formagio, que havia sobrestado o leilão, composto pelas matrículas 5.385 e 11.172, ambos do CRI de Águas de Lindóia/SP, para prosseguimento da alienação judicial dos imóveis.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº123756-54.2022.8.26.0100, em tramite perante a 44ª Vara Cível do Foro Central da Capital do Estado de São Paulo.

Consta na decisão de fls. 4.661 dos autos que consta da decisão de fls. 4.661 que a Exceção de Pré-Executividade apresentada pelo espólio de M. T. Q. S. foi rejeitada, assim como a impugnação ao Edital. Ressalta-se, ainda, que a validade da avaliação restou confirmada por decisão já transitada em julgado, proferida nos autos do Agravo de Instrumento nº 2252721-37.2025.8.26.0000.

Consta no evento 994 dos autos o reconhecimento do direito da terceira interessada P. M. V à reserva de meação sobre o produto da arrematação judicial dos imóveis penhorados nos autos,

correspondente ao percentual de 32,735% sobre o valor de avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 5.385 do Cartório de Registro de Imóveis de Águas de Lindóia/SP, e a 50% sobre o valor de avaliação dos imóveis de matrículas nº 11.172 do Cartório de Registro de Imóveis de Águas de Lindóia/SP e nº 185.724 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 3.978.496,18 (julho/2025).

São Paulo, 29 de maio de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Felipe Poyares Miranda
Juiz de Direito