

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO DE FRAÇÃO IDEAL DE BEM IMÓVEL ARRECADADO E AVALIADO NOS AUTOS DA FALÊNCIA DE "ENCO ZOLCSAK EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA E OUTRAS" PROCESSO Nº. 0055957-36.2006.8.26.0564. O DR. SERGIO HIDEO OKABAYASHI, juiz de direito da 04ª Vara Cível Foro de São Bernardo do Campo/SP, na forma da lei, faz saber, que atendendo ao que lhe foi requerido, o leiloeiro público oficial Sr. Sérgio Villa Nova de Freitas, matriculado na Jucesp sob nº. 316, devidamente autorizado por este r. juízo, levará em Leilão Público Oficial, por meio **ELETRÔNICO**, a fração ideal de bem imóvel abaixo descrito em caráter "Ad Corpus" e no estado em que se encontra, com lances eletrônicos através do site: www.freitasleiloeiro.com.br.

O PRIMEIRO LEILÃO terá início no dia 03 de Agosto de 2026, às 16:15 horas e término no dia 10 de Agosto de 2026 às 16:15 horas, sendo considerado vencedor/arrematante, quem der o maior lance a partir de 100% do valor da avaliação, ficando desde já designado o segundo leilão, caso não haja licitantes.

O SEGUNDO LEILÃO, terá início no dia 10 de Agosto de 2026, às 16:16 horas e término no dia 17 de Agosto de 2026, às 16:15 horas, sendo considerado vencedor/arrematante, quem der o maior lance a partir de 50% do valor da avaliação, ficando desde já designado o terceiro leilão, caso não haja licitantes.

O TERCEIRO LEILÃO, com início no dia 17 de Agosto de 2026, às 16:16 horas e término no dia 24 de Agosto de 2026, às 16:15 horas, sendo que o maior lance obtido a partir de qualquer preço será acolhido como condicional para apreciação do juízo.

Lote único: FRAÇÃO IDEAL DE 16,379% SOBRE O IMÓVEL RURAL, com área total de 162.180,00 m² (16,218 hectares), **onde foram arrecadados 16,379% (Av. 14 da matrícula), correspondendo a uma área de 26.563,46m².** O imóvel denominado "Sítio Fim da Picada" fica localizado na Estrada Carlos Augusto Castro, anteriormente conhecida como Estrada da Palhinha, bairro da Roseira - Mairiporã/SP, matriculada sob o nº 23.842, no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça local. Cadastro no INCRA sob o nº 638 218 288 731 9 – 1988. Avaliação da fração ideal de 16,379% sobre o imóvel rural (05/2026): R\$ 844.000,00 (oitocentos e quarenta e quatro mil reais).

Avaliação atualizada com base na tabela do TJ/SP (06/2026): R\$ 849.232,79 (oitocentos e quarenta e nove mil, duzentos e trinta e dois reais e setenta e nove centavos).

Obs.: O imóvel é cortado pelo "Caminho da Palhinha" que corresponde a Servidão Particular e Passagem comum ao confronte de Maria Conceição Moranda Coelho e outros (conforme matrícula do imóvel).

Acesso: Partindo da Capital/SP, pode ser acessado através da Avenida Senador José Ermirio de Moraes, chegando ao pórtico da divisa São Paulo/Mairiporã (Posto da Polícia Militar) a esquerda rumo à Av. Vereador Belarmino Pereira de Carvalho (Antes Estrada da Roseira), após 6Km chega-se a Estrada Carlos Augusto Castro, que fica em frente ao Restaurante Jukeri, cerca de 500 m fica do lado direito da estrada, no fim tem uma porteira que encerra a estrada, com uma propriedade particular.

A estrada Carlos Augusto de Castro, localizada na região do Apolinário em Mairiporã, (da qual o imóvel está localizado) pode estar dentro de **Áreas de Preservação Permanente (APP)**, podendo a vir contar com reserva legal de parte da propriedade, também sendo necessário requerer licenciamento junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente do Município de Mairiporã, para efetuar construções.

Para regularização documental da área, deverá ser efetuado Levantamento do Georreferenciamento e Memorial Descritivo, para abertura de matrícula da área arrecadada destacada da referida área original, (laudo de avaliação fls. 560) regularização e encargos perante os órgãos competentes da divergência da área apurada no local com a documentada e averbada no RI, bem como demais averbações nos Registros do Imóvel, correrão por conta do arrematante.

O imóvel será vendido em caráter “ad corpus” e no estado em que se encontra.

Os lances terão incremento mínimo de R\$ 10.000,00. (Dez mil reais).

Serão aceitos lances para pagamento à vista e a prazo:

À vista: Pagamento do valor total da arrematação em até 24 (vinte e quatro) horas contadas a partir do encerramento do leilão, através de boleto do Banco do Brasil em favor do juízo da 04ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo/SP.

A prazo: 25% (vinte e cinco por cento) do valor total da arrematação em até 24 (vinte e quatro) horas contadas a partir do encerramento do leilão, através de boleto do Banco do Brasil em favor do juízo da 04ª Vara Cível do Foro de São Bernardo do Campo/SP e o restante em até 10 (dez) parcelas mensais e sucessivas atualizadas com base na tabela do Tribunal de Justiça/SP e acrescidas de juros simples de 1% (um por cento) ao mês.

O maior lance será o vencedor, independente da forma de pagamento (à vista ou a prazo).

A comissão do Leiloeiro Oficial de 5% (cinco por cento) do valor total da arrematação, não está incluída no valor do lance e deverá ser paga à vista em até 24 (vinte e quatro) horas contadas a partir do encerramento do leilão.

Os interessados em participar do(s) leilão(es), deverão se cadastrar previamente no site: www.freitasleiloeiro.com.br, fornecendo todas as informações e documentos solicitados, ficando sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficial para posterior confirmação, emissão de “login” e senha provisória, a qual deverá ser necessariamente alterada pelo usuário.

Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema online no site do leiloeiro, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento do lote. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, haverá(ão) prorrogação(ões) por mais 3 (três) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para o lote será encerrado, caso este, não receba lances durante os 3 (três) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

Orientações para participar do leilão através da Internet (lances eletrônicos) constam no site: www.freitasleiloeiro.com.br

E para que produza os efeitos de direito é expedido o presente edital de leilão, que será publicado e afixado como de costume na forma da lei. São Paulo, 01 de Julho de 2026.