28ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário E. L. M.**, inscrito no CPF/MF sob o nº 547.479.XXX-XX; **bem como da coproprietária C. M. P.,** inscrita no CPF/MF sob o nº 650.146.XXX-XX; **e da credora hipotecária L. A. NV**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.013.XXX/XXXX-XX.

A Dra. Juliana Pitelli da Guia, MM. Juíza de Direito da 28ª 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 **ADM DO B. LTDA** em face de **E. L. M. - Processo nº 1108210-27.2020.8.26.0100,** 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 16/10/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 19/10/2026 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 19/10/2026 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 09/11/2026 às 15:30 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 CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições perante todos os licitantes.

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 boleto 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: MATRÍCULA Nº 30.735 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SORRISO/MT - IMÓVEL: Lote rural sob nº 369, situado no P. A. Eldorado I, no Município de Ipiranga do Norte, Estado de Mato Grosso, com área de 81,8789 ha (oitenta e um hectares, oitenta e sete ares e oitenta e nove centiares) e os seguintes limites e confrontações: partindo do marco M-956, definido pela coordenada plana UTM 8.652.401,128 m Norte e 588.213,669 m Leste, referida ao meridiano central 57°WGr; deste, segue confrontando com o lote 368 com os seguintes azimutes plano e distâncias: 173°04'30" e 29,95 metros, atravessando a Área de Preservação Permanente, chega-se na estação D-119; 173°04'30" e 1.278,25 metros, chega-se no marco M-773; deste, segue confrontando com a Estrada Vicinal com o azimute plano de 261°53'03" e distância de 592,85 metros, chega-se no marco M-774; deste, segue confrontando com o lote 370 com os seguintes azimutes plano e distâncias: 351°42'49" e 1.346,52 metros, chega-se na estação D-208; 351°42'48" e 36,40 metros, atravessando a Área de Preservação Permanente, chega-se no marco M-959, localizado na margem esquerda do Córrego Peroba; deste, segue por sua margem esquerda, a montante, com uma distância de 868,01 metros, chega-se no marco M-956, ponto inicial da descrição deste perímetro. Obs.: fica excluído do mesmo 2,6850 ha, referente à Área de Preservação

Permanente, de acordo com o Código Florestal, Lei 4.771 de 15/09/1965. Norte: Córrego Peroba; leste: lote 368; sul: Estrada Vicinal; oeste: lote 370. **Consta na Av.01 desta matrícula** termo de responsabilidade e preservação de floresta com o IBAMA, comprometendo a preservação de 20% do total da propriedade. **Consta na Av.03 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca a L. A. NV. **Consta na Av.07 desta matrícula** a existência do Processo nº 1007132-34.2023.8.26.0019. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1006523-24.2022.8.11.0045, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.09 desta matrícula** a existência do Processo nº 1001001-26.2025.8.11.0040. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1000937-11.2022.8.11.0108, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1000774-31.2022.8.11.0108, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1016820-37.2024.8.11.0040, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta no Laudo de Avaliação** que o imóvel é denominado de Sítio São Pedro, à 08 quilômetros da cidade de Ipiranga do Norte – MT, com área de aproximadamente 70,00h com vários anos de plantios; área de aproximadamente 11,8789has, em mata natural, área permanente, não existindo cultivo; e, não possui sede e nem barracão no imóvel.

INCRA nº 902.101.102.059-3.

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 7.067.786,64 (sete milhões sessenta e sete mil setecentos e oitenta e seis reais e sessenta e quatro centavos) para maio de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES: Consta às fls. 392 dos autos a oposição de Embargos de terceiro, processo nº 1151164-83.2023.8.26.0100, pendente de trânsito em julgado, no qual foi reconhecido o direito de meação sobre o imóvel deste leilão, na proporção de 50%, da coproprietária C. M. P.. **Consta às fls. 327 dos autos** manifestação da credora hipotecária indicando a quitação do empréstimo com garantia hipotecária objeto da AV. 03 da matrícula do imóvel objeto deste leilão. **Consta** Agravo de Instrumento nº 2125460-55.2026.8.26.0000, pendente de julgamento definitivo, que deferiu efeito ativo apenas parcial, para sobrestar expedição de carta de arrematação em caso de êxito nas hastas.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº1007132-34.2023.8.26.0019, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/SP.

Débito desta ação no valor de R$ 514.502,02 (abril/2026).

São Paulo, 26 de agosto de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dra. Juliana Pitelli da Guia
Juíza de Direito