

1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE ITU DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. **Andrea Leme Luchini**, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Itu do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: 1000326-70.2014.8.26.0286

Execução de Título Extrajudicial - Compra e Venda

EXEQUENTE: BANCO SAFRA S/A, CNPJ: 58.160.789/0001-28, por seus representantes legais.

EXECUTADO: MELT FUND EQUIP IND SERVLTA, CNPJ: 54.614.086/0001-71, por seus representantes legais e demais coobrigados, MILTON SANTOS NUNES, CPF: 795.845.868-15, EDSON JOSEBENEDETTI, CPF: 793.868.308-68.

INTERESSADOS:

- ✓ PROCURADORIA GERAL DO ESTADO (CNPJ:71.584.833/0013-29),
- ✓ JOILSON ALVES VARGAS (CPF: 688.680.905-97),
- ✓ MINISTÉRIO DA FAZENDA (CNPJ: 00.394.460/0216-53),
- ✓ ALESSANDRO DE FREITAS GOMES (CPF: 259.906.568-23),
- ✓ MOVITER LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS LTDA (CNPJ:15.174.197/0001-52),
- ✓ MUNICÍPIO DE ITU (CNPJ: 46.634.440/0001-00), por seu procurador.
- ✓ Processo nº 0009192-89.2011.8.26.0286 – SAF – SERVIÇO ANEXO DAS FAZENDAS
- ✓ Processo nº 0010078-25.2010.8.26.0286, Fazenda da Comarca de Itu.
- ✓ Processo nº 0002205-32.2014.8.26.0286, Fazenda da Comarca de Itu.
- ✓ Processo nº 1004419-98.2014.8.26.0602, 5º Ofício Cível da Comarca de Sorocaba-SP
- ✓ Processo nº 10041-2016., Vara do Trabalho de Itu
- ✓ Processo nº 01500166-17.2016.8.26.0286
- ✓ Processo nº 0009192-89.2011.8.26.0286
- ✓ Processo nº 10570-2015, Vara do Trabalho de Itu.
- ✓ Processo nº1500121-81.2014.8.26.0286
- ✓ Processo nº 0006802-15.2012.8.26.0286
- ✓ Processo nº 01495-35.2009, Vara do Trabalho de Itu
- ✓ Processo nº0118900-24.2005.5.02.0312

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no dia 10/11/2025 às 13:00 horas e encerrará no dia 13/11/2025 às 13:00 horas.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 11.635.786,93 (onze milhões, seiscentos e trinta e cinco mil, setecentos e oitenta e seis reais e noventa e três centavos), para setembro de 2025, que será atualizado até a data do leilão, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no dia **13/11/2025 às 13:00 horas** e se encerrará no dia **10/12/2025 às 13:00 horas** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 5.817.893,46 (cinco milhões, oitocentos e dezessete mil, oitocentos e noventa e três reais e quarenta e seis centavos), que corresponde **50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 34.308 DO 1ª CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITU /SP - Uma gleba de terras, sem benfeitorias, desmembrada do imóvel denominado "Sítio Lamerão I", situada no Bairro Cruz das Almas, neste Município, a qual assim se descreve: "Inicia num ponto situado a 90,22m à direita, de quem da rodovia olha para o imóvel, da divisa entre Luiz Zanoni, D.E.R. e Marcos Zanoni; desse ponto a divisa segue no sentido anti-horário, confrontando com o D.E.R., ou seja, estrada de Rodagem Presidente Castelo Branco Itu-Capivari-Piracicaba (Rodovia do Açúcar), numa distância de 54,88m; deflete à esquerda, confrontando com o Sítio Lamerão I, numa distância de 101,81m; deflete à esquerda, confrontando com o Sítio Lamerão I, numa distância de 107,00m, onde encontra a divisa com a propriedade de Luiz Zanoni; desse ponto deflete à esquerda, acompanhando a divisa com Luiz Zanoni, numa distância de 90,24m; deflete à esquerda confrontando com o Sítio Lamerão I, numa distância de 21,40m; deflete à direita confrontando ainda -com o Sítio Lamerão I, numa distância de 66,38m, onde encontra o ponto de partida desta descrição; encerrando uma área de 12.280,102m². Contribuinte nº 150340000001000.

Conforme laudo de avaliação de fls. 807/839: O TERRENO EM QUESTÃO É PLANO, COM 12.280,10M² DE TERRENO E 6.335,80M² DE ÁREA CONSTRUÍDA APROXIMADAMENTE. Quando da vistoria, este perito constatou a existência de um ESCRITÓRIO ADMINISTRATIVO, REFEITÓRIO, LABORATÓRIO, ALMOXARIFADO, VESTUÁRIO, E 06 GALPÕES INDUSTRIAL. O imóvel fica situado aproximadamente a 8 Km da região central da cidade, tendo como principal acesso pela Rodovia Santos Dumont, também conhecida como Rodovia do Açúcar. A Rodovia Santos Dumont possui um grande fluxo de veículos em transporte de cargas no geral, visto que a mesma tem fácil acesso às principais rodovias que cortam o Estado de São Paulo. Próximo ao Imóvel possui posto de combustível, restaurante, posto rodoviário, parque turístico maeda, revenda de caminhões, fábrica de móveis e loja, e diversas indústrias

AVALIADO: R\$ R\$ 9.850.000,00 (fevereiro/2022) – Conforme avaliação de fls. 807/83 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

LOCALIZAÇÃO: Rodovia Santos Dumont, km 23, Cruz das Almas, Itu/SP, CEP 13301-3

DO ÔNUS: Constan da referida matrícula nº 34308, conforme Av.04 (19/11/2015), Penhora Exequenda. Av.05 (01/04/2016), Penhora do imóvel em favor da Procuradoria Geral do Estado, Processo nº 0010078-25.2010.8.26.0286, Fazenda da Comarca de Itu. Av.06(08/1/2016), Penhora do imóvel em favor da Procuradoria Geral do Estado, Processo nº 0002205-32.2014.8.26.0286, Fazenda da Comarca de Itu. Av.07 (22/03/2017), Penhora do imóvel em favor de Oviter Locação de Equipamentos Ltda, Processo nº 1004419-98.2014.8.26.0602, 5o. Ofício Cível da Comarca de Sorocaba-SP. Av.08 (22/08/2017), Penhora do Imóvel em favor de Joilson Alves Vargas, Processo nº 10041-2016., Vara do Trabalho de Itu. Av.09 (08/03/2018), Penhora do imóvel em favor da Procuradoria Geral do Estado, Processo nº 01500166-17.2016.8.26.0286. Av.10 (19/03/2018), Penhora do imóvel em favor de Ministério da Fazenda, Processo nº 0009192-89.2011.8.26.0286. Av.11 (30/08/2018), Penhora do imóvel em favor de Zenildo Ferreira da Silva, Processo nº 10570-2015, Vara do Trabalho de Itu. Av.12 (30/09/2019), Penhora do imóvel em favor da Procuradoria Geral do Estado, Processo nº1500121-81.2014.8.26.0286. Av.13 (26/01/2021), Penhora do imóvel em favor de Ministério da Fazenda, Processo nº 0006802-15.2012.8.26.0286. Av.14 (30/08/2021), Penhorado Imóvel em favor de Alessandro de Freitas Gomes, Processo nº 01495-35.2009, Vara do Trabalho de Itu. Av.15 (25/06/2024), Indisponibilidade dos bens de Melt Fundição, Equipamentos Industriais e Serviços Ltda, Processo nº0118900-24.2005.5.02.0312, Tribunal Regional do Trabalho. Constan Débitos de IPTU no valor de R\$ 205.148,00 até 16/07/2024, fls. 1064-1071

Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que há processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 681.219,20 (seiscentos e oitenta e um mil, duzentos e dezenove reais e vinte centavos) fevereiro de 2024 - fls. 301/304.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo

pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC.

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente. Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL: Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis

pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. **A apresentação de proposta não suspende o leilão** (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. **Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão**, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. **Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão:** *“Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.”(Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).*

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese de desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para atendimento@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 09 de setembro de 2025

Dra. Andrea Leme Luchini
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754