

10ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. **Dra. Andrea de Abreu**, Juíza de Direito da **10ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital 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: 0064351-70.2023.8.26.0100

Cumprimento Provisório de Sentença - Rescisão / Resolução (processo principal 1050777-70.2017.8.26.0100).

EXEQUENTE: VALUE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrito no CNPJ/MF CNPJ/MF sob o nº 05.901.147/0001-76, por seu representante legal.

EXECUTADOS: PLANALTO GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.606.826/0001-50, por seu representante legal e demais coobrigados.

INTERESSADOS:

- ✓ **Prefeitura Municipal de Araçariguama, CNPJ/MF nº 58.993.577/0001-21, na pessoa do procurador(a).**
- ✓ **Agravo de Instrumento: 2006204-21.2026.8.26.0000 - 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial**
- ✓ **Agravo de Instrumento: 2046046-42.2025.8.26.000 – segredo de justiça**

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **15/06/2026 às 13:00 horas** e encerrará no dia **18/06/2026 às 13:00 horas**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 33.764.364,41 (trinta e três milhões, setecentos e sessenta e quatro mil, trezentos e sessenta e quatro reais e quarenta e um centavos), para abril de 2026, 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 **18/06/2026 às 13:00 horas** e se encerrará no dia **15/07/2026 às 13:00 horas (horário de Brasília)**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$16.882.182,20 (dezesseis milhões, oitocentos e oitenta e dois mil, cento e oitenta e dois reais e vinte 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 45.179 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE SÃO ROQUE/SP - UM IMÓVEL com a área de 43,56 hectares de terras, sito no Bairro do Rio Acima, Distrito de Araçariguama, neste Município e Comarca de São Roque SP, ou seja, a área que for encontrada dentro das seguintes confrontações: começa num marco, na beira do Rio Acima ou do Colégio, dividindo com João Silvestre de Castro, segue em linha reta até encontrar um marco, dividindo com João Marques, quebra à esquerda, dividindo com João Marques, até o marco onde confronta com Albertino de Castro Prestes, quebra à esquerda e segue em linha reta, dividindo com Albertino de Castro Prestes, até o Rio Acima, segue pelo dito rio, até a estrada do Colégio; segue por esta até encontrar outro marco, faz canto, dividindo com herdeiros de Teodora Maria de Oliveira, até o rio acima; segue por este até encontrar o marco onde tiveram começo estas divisas, existindo dentro desta área uma casa de tijolos que serve de sede e outra para empregados. **AV.3 – [...] O TERRENO DESTA MATRÍCULA, IDENTIFICADO COMO ÁREA Q, POSSUI A SUPERFÍCIE DE 422.921,56 METROS QUADRADOS e as seguintes medidas confrontações: tem início no ponto Q1, localizado na coordenada N 7403547,27 e E 286889,58, que está junto à Estrada Municipal do Bairro do Rio Acima e na divisa com o imóvel de Orlando Silvestre de Castro (transcrição n.º 14.606); do ponto Q1 ao ponto Q7, a divisa segue acompanhando a Estrada Municipal do Bairro do Rio Acima, com as seguintes características: Q1 - Q2, 350°36'39", 17,38 metros; Q2 - Q3, 356°24'22", 44,98 metros; Q3 - Q4, 359°43'27", 21,00 metros; Q4 - Q5, 00°17'58", 10,67 metros; Q5 - Q6, 348°36'59", 16,51 metros e Q6 - Q7, 329°31'07", 12,81 metros; no ponto Q7, deflete à direita e segue pelo eixo do Ribeirão do Colégio, até o ponto Q13, confrontando com área pertencente a Planalto Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda, matrícula n.º 31.390, com as seguintes características: Q7 - Q8, 125°40'25", 29,66 metros; Q8 - Q9, 94°52'43", 19,06 metros; Q9 - Q10, 83°43'57", 30,60 metros; Q10 - Q11, 80°32'52", 15,03 metros, Q11 - Q12, 13°56'01", 18,41 metros e Q12 - Q13, 325°16'58", 8,26 metros; no ponto Q13, deflete à direita e segue 1.003,10 metros com azimuth 53°39'33", confinando com imóvel pertencente a Planalto Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda (Área P) (matrícula n.º 31.390), até o ponto Q14; deflete à direita e segue 76,41 metros com azimuth 77°35'42", confrontando com área pertencente a Planalto Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda (Área M2) (transcrição n.º 14.284, em nome de Ivonilde Prestes de Castro), até o ponto Q15; deflete à direita e segue 344,89 metros com azimuth 330°09'18", confrontando com imóvel pertencente a Planalto Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda (Área M1) (transcrição n.º 13.669 em nome de Ivonilde Prestes de Castro), até o ponto Q16; deflete à direita e segue 1.072,13 metros com azimuth 232°26'12", confrontando com imóvel pertencente a Planalto Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda (Área R) (Matrícula n.º 31.686), até o ponto Q17, no Ribeirão do Colégio; deflete à direita e segue pelo Ribeirão do Colégio até o ponto Q22, confrontando do outro lado do ribeirão com o**

mesmo imóvel, com as seguintes características: Q17 - Q18, 322°20'39", 15,23 metros; Q18 - Q19, 277°38'52", 13,43 metros; Q19 - Q20, 263°31'45", 22,12 metros; Q20 - Q21, 301°13'31", 11,61 metros e Q21 - Q22, 298°08'34", 22,53 metros; no ponto Q22, a divisa continua pelo Ribeirão do Colégio, confrontando do outro lado do ribeirão, com o imóvel da Matrícula n.º 8.019 de Américo de Oliveira Sucena Rasga, Carlos Abdo Arbache e sua mulher Silvana Pires Arbache, Rene Lamarco Junior e sua mulher Marlene Damico Lamarco, Ademir Sant'anna do Canto e sua mulher Luiza Maria Sucena do Canto, Antonio Sergio Gabriel e sua mulher Cleide Gabriel, Mac Kay Lower e sua mulher Maria Luiza Grangetto Lower, Luiz Carlos Vicente Fernandes e sua mulher Wania Maria Boen Fernandes, Adalberto Santana do Canto e sua mulher Maria Selma Barreto Santana do Canto, Ribello Valente Dini e sua mulher Irene Barci Dini, Lucio Antonio de Almeida Siqueira e sua mulher Neusa Marques de Almeida Siqueira, Ricardo Magro Filho e sua mulher Susana Order Magro, Wagner Aparecido Papa e sua mulher Elisabeth de Cussi Papa, até o ponto Q27, com as seguintes características: Q22 - Q23, 311°57'38", 36,71 metros; Q23 - Q24, 26°39'08", 20,03 metros; Q24 - Q25, 280°17'54", 56,48 metros; Q25 - Q26, 292°27'31", 35,85 metros e Q26 - Q27, 309°41'18", 25,13 metros; no ponto Q27, no Ribeirão do Colégio até o ponto Q37, confrontando do outro lado do ribeirão com imóvel da área da transcrição n.º 14.606 de Orlando Silvestre de Castro, com as seguintes características: Q27 - Q28, 31°58'48", 28,32 metros; Q28 - Q29, 47°12'32", 12,45 metros; Q29 - Q30, 119°00'51", 12,68 metros; Q30 - Q31, 128°30'33", 37,48 metros, Q31 - Q32, 67°18'16", 10,68 metros, Q32 - Q33, 317°39'36", 12,91 metros, Q33 - Q34, 02°03'16", 8,71 metros, Q34 - Q35, 329°20'59", 74,15 metros, Q35 - Q36, 351°51'53", 40,61 metros e Q36 - Q37, 301°00'13", 27,38 metros; no ponto Q37, segue 105,16 metros com azimuth 235°54'26", confrontando com mesmo imóvel de Orlando Silvestre de Castro, até o ponto Q1, encerrando o perímetro. (2022) R\$ 30.450,35 - Inscrição municipal: 00091.00.00.0184.00.000.3.

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO Fls. 747/1.021 – Área Terreno original 435.600,00m². Área Terreno retificado 422.921,56m². Topografia Trechos de 0 a 15. Benfeitorias Piso de paralelepípedo 1.266,29m².

AVALIADO: R\$ 32.903.232,00 (trinta e dois milhões, novecentos e trêz mil, duzentos e trinta e dois reais) para setembro de 2025 – Fls. 747/1.021 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, homologado às folhas 1606

Localização: Localizado em perímetro urbano da cidade de Araçariçuama, Comarca de São Roque, mais especificamente, conforme constados autos, entre a estrada do Rio Acima e a Avenida Vista Verde.

DEPOSITÁRIO: PLANALTO GARDEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.606.826/0001-50.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, **fls. 643 e mantida as fls. 1.656/1.657** devidamente averbado **na AV. 7**. Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Araçariguama, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de **R\$ 4.383,99**, conforme consulta em 14/04/2026. 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 **não há** processo trabalhista em trâmite em face a executada. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, **EXCETO os decorrentes de DÉBITOS FISCAIS E TRIBUTÁRIOS conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.**

Constatação: Decisão de folhas 1.728: *“Inexiste óbice legal para que o procedimento expropriatório prossiga até a fase de leilão. A exigibilidade da caução deve ser postergada para o momento imediatamente anterior à assinatura do auto de arrematação ou ao levantamento de eventuais valores depositados, garantindo-se, assim, a eficácia da execução sem descuidar da proteção ao patrimônio do executado contra reversões do título judicial. REJEITO o pedido de condicionamento da hasta pública à prestação de caução prévia, ficando consignado que a expedição de carta de arrematação, a imissão na posse ou o levantamento de valores pela exequente dependerão da prévia e oportuna prestação de caução idônea após a conclusão do certame”.*

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.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 13.146.947,12 (treze milhões cento e quarenta e seis mil novecentos e quarenta e sete reais e doze centavos) em fevereiro de 2026 - Fls. 1.655.

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. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos

condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, 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**: “Agravado 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.” (Agravado 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.

ARREMATÇÃO 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 da 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, 22 de abril de 2026.

Dra. Andrea de Abreu
Juiza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754