



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE GUARATINGUETÁ

Av. Dr. Ariberto Pereira da Cunha, n.º 280, Portal das Colinas, Guaratinguetá/SP – CEP: 12516-410

Fone (12) 3125-4133 - E-mail: guarat1@tj.sp.gov.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **PAULO CÉSAR RIBEIRO MEIRELES**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guaratinguetá do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, de forma híbrida, na qual será *transmitido pelo site: www.leje.com.br*, para venda do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). A alienação será regida pelas Leis a seguir: Decreto Lei n.º 7661/1945, Lei de Falência e Recuperação Judicial – LRF n.º 11.101/2005, atualizada 14.112/2020, Código de Processo Civil e demais legislação aplicável.

O certame será realizado pelo Leiloeiro Oficial Sr. **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**. Os licitantes que desejarem participar do leilão de forma presencial poderão comparecer no escritório do leiloeiro localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000. Telefones: 0800 789 1200 / (11) 3969-1200.

PROCESSO: [0003121-27.2001.8.26.0220](#) - Controle n.º: 2001/000589 - **MASSA FALIDA PEDRO BENEDITO GONÇALVES – ME**, CNPJ n.º 43.673.797/0001-09.

SÍNDICO: MAURICIO GALVÃO ROCHA, OAB/SP 218.318

INTERESSADOS:

- **CREDORES HABILITADOS NOS AUTOS;**
- **FAZENDA NACIONAL – PRFN 3ª REGIÃO**, CNPJ n.º 00.394.460/0117-71, na pessoa de seu representante legal;
- **SECRETARIA DA FAZENDA DO GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ n.º 46.377.222/0001-29, na pessoa de seu representante legal;
- **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ n.º 01.468.760/0001-90, na pessoa de seu representante legal;
- **MUNICÍPIO DE ROSEIRA/SP**, CNPJ n.º 45.212.008/0001-50, na pessoa de seu representante legal.

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

1ª CHAMADA: inicia em 13 de agosto de 2026, com abertura de disputa ao vivo às 14h30.

LANCE MÍNIMO: R\$ 3.026.752,19 (três milhões, vinte e seis mil, setecentos e cinquenta e dois reais e dezenove centavos). Serão aceitos lances a partir **100% (cem por cento)** do valor da avaliação para compra do(s) bem(ns). Não havendo lances, seguirá sem interrupção, por 15 dias para a:

2ª CHAMADA: com abertura de disputa ao vivo no dia 27 de agosto de 2026, às 14h30.

LANCE MÍNIMO: R\$ 1.513.376,09 (um milhão quinhentos e treze mil trezentos e setenta e seis reais e nove centavos). Serão aceitos lances a partir **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação para compra do(s) bem(ns). Não havendo lances, seguirá sem interrupção, por mais 15 dias para o:

3ª CHAMADA: com abertura de disputa ao vivo no dia 10/09/2026, às 14h30;

LANCE MÍNIMO: serão aceitos lances por qualquer preço, nos termos do art. 142, § 3º, III da Lei nº 14.112/2020.

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO BEM:

UMA GLEBA DE TERRAS COM 96.800,00M², DESMEMBRADA DA FAZENDA SÃO PEDRO, consoante Termo de Arrecadação, Laudo de Avaliação e conforme descrição completa na Matrícula n.º 7.330, do Cartório de Registro de Imóveis de Aparecida/SP., em anexo como parte integrante do edital. INCRA 635.154.000.974-1.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: A propriedade vistoriada encontra-se caracterizadas pela descrição contida na Matrícula n.º 7.330 do CRI da Comarca de Aparecida, com acesso pela “Estrada Municipal Pedro Galvão de França Rangel”, no Bairro de Roseira Velha, com parte inserida em zona urbana e o restante em zona rural, com superfície titulada de “96.800,00 metros quadrados”. Em face das ocupações exteriorizadas pela faixa de domínio da “Rodovia Presidente Dutra”, pela faixa da linha de transmissão de energia elétrica da “CETEEP - Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista” e da própria faixa de domínio da estrada municipal, **a área útil da gleba alcança a superfície de 8,30 ha ou 83.000,00 metros quadrados**. O imóvel é constituído de terras com relevo quase plano, em nível mais elevado que a via de acesso, sem benfeitorias e está localizado na zona de expansão urbana do Município de Roseira. A acessibilidade, a partir do trevo de acesso principal da cidade de Roseira é feita seguindo-se, a nordeste (sentido do centro de Roseira ao Bairro de Roseira Velha), pela “Estrada Municipal Pedro Galvão de França Rangel” por 1,42 km, onde se encontra a frente da gleba, na margem direita da estrada.

AVALIAÇÃO: R\$ 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais), em maio de 2025. Atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo perfaz o valor de **R\$ 3.026.752,19 (três milhões, vinte e seis mil, setecentos e cinquenta e dois reais e dezenove centavos)**, em maio de 2026.

LOCALIZAÇÃO: Estrada Municipal Pedro Galvão de França Rangel, na margem direita da estrada, com acessibilidade por 1,42 km a partir do trevo de acesso principal da cidade de Roseira/SP.

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apregoados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE, sejam eles de natureza *propter rem*, tributária (IPTU/ITR), Taxa de Ocupação, Foro ou outros débitos relativos ao imóvel serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE livre de débitos e ônus anteriores à arrematação em razão ao caráter originário da aquisição. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao Cartório de Imóveis e demais órgãos competentes. Eventual regularização junto a Prefeitura e ao Cartório de Registro de Imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

PARAGRAFO ÚNICO: exceto se o arrematante for: I - sócio das sociedades em recuperação, ou sociedade controlada pela recuperanda(s); II - parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, ou de sócio da(s) sociedade(s) recuperanda(s).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar o(s) bem(ns) deverão agendar a visita por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Ressalta-se que a entrada depende da autorização do responsável pela guarda, que deverá ser comunicado previamente.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado no prazo de até 24h após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação. O pagamento será feito por meio de boleto ou transferência bancária. 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 PROPOSTA: O interessado em formalizar a aquisição do bem de forma parcelada nos termos do art. 895, I e II, CPC, deverá formalizar a oferta da condição parcelada por meio da plataforma www.leje.com.br, mediante publicação da oferta e termos do

parcelamento. **PROPOSTA À VISTA:** pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. **PROPOSTA A PRAZO:** SINAL mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente em até 30 (trinta) vezes. Os pagamentos das parcelas serão realizados por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, e o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (art. 895, § 7º, CPC).

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o auto de arrematação será assinado pelo(a) arrematante e pelo leiloeiro. Após a assinatura pelo(a) Juiz(a), a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, nos termos do art. 903 do CPC, autorizando a expedição da respectiva CARTA DE ARREMATACÃO em favor do NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A Massa Falida, seus sócios, seus respectivos cônjuges, as Fazendas Públicas, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, ocupantes do imóvel e demais interessados/credores ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica a descrição detalhada, documentos e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreendido(s).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do Tribunal ou pelo e-mail: contato@leje.com.br.

Guaratinguetá/SP, 28 de maio de 2026

DR. PAULO CÉSAR RIBEIRO MEIRELES

Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Guaratinguetá/SP