4ª Vara e Ofício Cível do Foro da Comarca de Piracicaba - Estado de São Paulo/SP

Edital de Leilão Judicial de direitos sobre bem imóvel na Falência de **MASSA FALIDA DE CGS CONSTRUTORA LTDA** (CNPJ nº 46.341.673-0001-06), por seus representantes legais **ANTONIO FRALLETI JUNIOR** CPF N° 716.031.158-20 E **MARIA JOSÉ NEGAI FRALLETI** CPF N° 823.461.948-91, Administrador Judicial **MURILLO LOBO ADVOGADOS E ASSOCIADOS**, na pessoa de **Murilo Macedo Lôbo**; do **SINDICO JAYME BASTISTA DE OLIVEIRA** ADVOGADO OAB/SP 33.305, **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TANGER,** CNPJ N° 55.344.865/0001-67**e demais interessados nos AUTOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA - PROCESSO Nº 0011249-85.2002.8.26.0451.**

A Dra. Daniela Mie Murata, Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Piracicaba, Estado de São Paulo/SP, na forma da lei, etc.

FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 879 a 903 do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 236 de 13.07.2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da GOLD LEILÕES (www.leiloesgold.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação no **1ª Praça com início no dia 26/01/2027 às 14:00h, e com término no dia 29/01/2027 às 14:00h,** entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando já designado para a **2ª Praça com início no dia 29/01/2027 às 14:01h, e com término no dia 13/02/2027 às 14:00h**, caso não haja licitantes na 1ª, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação; e por fim já designando a **3ª Praça com início no dia 13/02/2027 às 14:01h, e com término no dia 01/03/2027 às 14:00h**, em caso de não haver licitantes em 2ª, nesta ocasião iniciar-se-á por lances livres, ficando consignado a apreciação do juízo (Art. 891 parágrafo único do CPC e art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009) do(s) bem(ns) abaixo descrito(s).

LOTE 01 : DIREITOS SOBRE O IMÓVEL - APARTAMENTO 021, LOCALIZADO NO 2º ANDAR OU SEGUNDO PAVIMENTO, DO EDIFÍCIO TANGER, OBJETO DA MATRICULA GERAL N° 40.090 DO 2° CRI DE PIRACICABA/SP; Conforme descrito em matricula - área útil de 128,90 m², área comum de 18,47 m², área útil da vaga/garagem (2) 17,44 m², área comum da vaga/garagem 8,79 m², área total do apt c/ vaga/garagem 173,60 m², fração ideal do terreno do apt 18,42131 m² - fração ideal do terreno vaga/garagem 3,22868 m² - "Qpc" do apartamento 1,80601% - "qpc" da vaga/garagem 0,32144%.

LOCALIZAÇÃO: Rua Bernardino de Campos, 1779, Centro Alto, Piracicaba, Unidade 21 - CEP: 13419-170.

DA REGULARIZAÇÃO: Eventuais procedimentos e ônus para regularização e obtenção da matricula individualizada do referido imóvel, será de responsabilidade do arrematante.

AVALIAÇÃO: R$ 404.365,22 Atualizada em novembro de 2026.

ÔNUS: IPTU: Não há; **DÉBITOS DE CONDOMINIO**: não há; **CRÉDITO EXEQUENTE:** R$ 55.610,72 fls. 7.710/7.714 para outubro de 2026.

As fotos e a descrições detalhadas do(s) bem(ns) a ser(em) levado(s) a leilão estão disponíveis no Portal www.goldleiloes.com.br.

DAS INTIMAÇÕES – Se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal do(s) executado(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), senhorio e terceiro(s) interessado(s) constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, **incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único**, do Código de Processo Civil e, **em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.**

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Uilian Aparecido da Silva, inscrito na JUCESP sob o nº 958.

DOS LANCES A VISTA E PARCELADO – Os lances serão dados diretamente na plataforma de leilões de forma on-line e em tempo real, não sendo admitidos lances por e-mail e posterior registro, assim como qualquer forma de intervenção humana na coleta e registro de lances. Serão aceitos lances superiores ao corrente, tendo um acréscimo mínimo obrigatório (incremento). Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes do encerramento, o horário de fechamento será prorrogado por mais 3 (três) minutos, para igualdade de oportunidade. A plataforma eletrônica disponibiliza ferramenta própria para registro de propostas parceladas, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil e das condições estabelecidas neste edital. O interessado deverá registrar sua proposta diretamente na plataforma, assegurando-se a publicidade e a possibilidade de disputa em tempo real pelos demais participantes. Após o registro de proposta parcelada, será admitido lance à vista de valor igual ou superior ao ofertado, observados os parâmetros deste edital. Registrado lance válido à vista, a plataforma bloqueará automaticamente novos lances parcelados, prosseguindo a disputa exclusivamente na modalidade à vista, sem prejuízo da apreciação judicial cabível. Caso o vencedor deixe de efetuar o pagamento no prazo estipulado, poderá ser considerada a proposta subsequente, respeitada a ordem de classificação e a aceitação judicial, quando aplicável. O leiloeiro encaminhará ao proponente considerado vencedor as guias de pagamento e os documentos pertinentes à arrematação, providenciando posteriormente sua juntada aos autos para apreciação do Juízo. de acordo com Resolução 236 de 2016 do CNJ. **Observando ainda que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Artigo 895 §7º, CPC).**

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E DA COMISSÃO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do **valor do lanço**, através de guia de depósito judicial identificado e vinculado ao Juízo responsável, bem como da **comissão do gestor leiloeiro correspondente a 5%** (cinco por cento) do valor da arrematação, através de deposito bancário, DOC ou TED na conta do leiloeiro que será informada posteriormente, não sendo incluso no valor do lanço; ambos no **prazo de até 24h** (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação. Não sendo efetuado o depósito da oferta, será comunicado imediatamente ao juízo, juntamente com lanços anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC. Em caso de interesse pelo exequente em arrematar o bem, este não estará obrigado a exibir seu preço, mas se o valor exceder seu credito, deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias a diferença,

não o eximindo de pagar em ambos os casos a comissão do leiloeiro, sob pena de ser tomada sem efeito a arrematação, e neste caso, o bem será levado a novo leilão as custas do exequente.

DO AUTO DA ARREMATAÇÃO – O auto do leilão será assinado pelo juiz após comprovação efetiva do pagamento integral da arrematação e da comissão, sendo dispensadas as demais assinaturas do Art. 903 do CPC.

DA ADJUDICAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO – Em caso de adjudicação ou remissão após o indicado o leiloeiro para a realização do certame, e antes da arrematação, a parte que adjudicou ou remiu, deverá arcar com os custos suportados pelo leiloeiro e seus honorários até o momento da suspensão do leilão. Na mesma oportunidade, em caso de acordo, deverá ser declinado na minuta do acordo quem arcará com tais custos, sob pena da parte executada suportá-los na integralidade. Havendo arrematação, em caso de adjudicação, remissão ou acordo, faz jus à comissão dos 5% (cinco por cento) sobre o valor da adjudicação, remissão ou acordo, a ser pago por que deu causa à anulação do leilão, nos termos do Art. 7, § 3º da Resolução nº 236 de 13.07.2016.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (propter rem) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1°, CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Oficio onde estiver ocorrendo à ação, pelos telefones da gestora: (11) 2741-9515 / 2741-9946, ou ainda no e-mail: duvidas@leiloesgold.com.br.

Fica(m) do presente edital o(a)(s) executado(a)(s) **INTIMADO(A)(S)** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

DANIELA MIE MURATA
JUÍZA DE DIREITO