

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 31ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO PAULO
C250920**

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, ora objetivando a intimação da Executada: **Massa Falida de Tecnosolo Engenharia S/A – CNPJ 33.111.246/0001-90, Marcelo Senges Carneiro – CPF: 718.154.907-30, Carla Simone Camacho Carneiro – CPF 073.889.497-47, e demais interessados Petróleo Brasileiro S/A – Petrobrás – CNPJ: Desconhecido, Márnio Everton Araújo Camacho – CPF: 031.805.497-34, Marise Luci de Cavalcanti Moraes Camacho – CPF: 031.805.497-34, André Luís Cavalcanti de Moraes Camacho – CPF: 849.045.777-87, Leonardo Cavalcanti de Moraes Camacho – CPF: 012.338.837-14, Cristiane Cavalcanti de Moraes Camacho – CPF: 861.657.047-00; Cleverson de Lima Neves – CPF: Desconhecido; em razão da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº. 0191990-91.2011.8.26.0100, em trâmite perante a 31ª Vara Cível – Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, ajuizada por Alfa Arrendamento Mercantil S/A – CNPJ: 46.570.800/0001-49.**

A MMA. Juíza de Direito, Dra Gisele Valle Monteiro da Rocha, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação do respectivo bem(ns) penhorado(s) nos autos, por meio de leilão eletrônico (nos termos do Prov. CSM nº 19/2021, bem como os artigos 879 a 903 do CPC), a ser realizado na plataforma da Gestora Globo Leilões (www.globoleiloes.com.br), conduzido pela **Leiloeira Pública Oficial, Cassia Negrete Nunes Balbino**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.151. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no sítio eletrônico supramencionado (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

- 1. Descrição do imóvel:** Parte ideal correspondente a $\frac{1}{4}$, ou seja, 28.943,25m² do imóvel Soledade, firmado na zona rural deste município, que d'ora em diante passara a denominar-se Rancho Senhor do Bom Fim, situado em Soledade, zona rural deste município, com a área de mais ou menos 115.773,00m² (cento e quinze mil, setecentos e setenta e três metros quadrados) de terras em capim, pasto, com três casas em precário estado de conservação, confrontando-se por seus diversos lados com um marco nas divisas de Aristides de Freitas, com Antonio Correa, ainda por vertentes com Jorge Charles, atravessando a estrada, por rumos conhecidos e demarcados, confrontando-se ainda com herdeiros ou sucessores de Manoel Lima de Almeida, e com quem mais de direito.

Matrícula Imobiliária nº			561 – Cartório do Ofício único do Município de Sumidouro/RJ.	
Inscrição Cadastral nº			514.055.005-550	
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
R.7	16/09/2014	Penhora (exequenda)	0191990-91.2011.8.26.0100	Massa Falida de Tecnosolo Engenharia S/A, Marcelo Senges Carneiro, Carla Simone Camacho Carneiro

- 2. Descrição do imóvel:** Parte ideal correspondente a ¼, ou seja, 65.536,20m² do imóvel PIÃO E SOLEDADE, firmado na zona rural deste município, que d'ora em diante passarão a formar um todo único com a denominação Sítio Santo Antonio do Moinho, em Soledade, zona rural, com a área total de mais ou menos 262.144,80m² (duzentos e sessenta e dois mil, cento e quarenta e quatro metros quadrados e oitenta centímetros), de terras, confronta-se com Antonio Romanholo por linha reta de vertentes a vertentes; uma pedreira com Oscar de Souza Junior, com Alberto Urich de vertentes a vertente, com filhos de Ernesto de Almeida Cruz, por vertentes, rumos conhecidos, respeitados e demarcados.

Endereço: Haras Monte Claro, Soledade II, Sumidouro, RJ.

Observação: Os dois imóveis acima descritos, foram unificados, dando origem ao denominado atualmente Haras Monte Carlo, o qual possui, as seguintes dependências: Sete casas, compostas de três quartos, sala, cozinha e banheiro, cada uma; Casa sede composta de sete quartos, cinco banheiros, sala, cozinha, sala de jantar, cozinha e lavanderia; Dois salões de festas; Um salão de jogos; Área de piscina com banheiros feminino e masculino; Trinta e duas baias; Depósito de ração; Capelinha; Viveiro; Dois poços artesianos; Moinho de pedra e lago natural, estando todas as benfeitorias em excelente estado de conservação.

Visitação: Por autorização do MM. Juízo da causa, a leiloeira nomeada nos autos poderá administrar a visita de potenciais interessados no imóvel; cabendo aos referidos entrarem em contato antecipadamente com a empresa gestora Globo Leilões para fins de verificação da aplicabilidade e efetivação do ato.

Matrícula Imobiliária nº			565 - Cartório do Ofício único do Município de Sumidouro/RJ.	
Inscrição Cadastral nº			514.055.003-387	
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Credor
R.5	16/09/2014	Penhora (exequenda)	0191990-91.2011.8.26.0100	Massa Falida de Tecnosolo Engenharia S/A, Marcelo Senges Carneiro, Carla Simone Camacho Carneiro

Valor de avaliação total da Parte Ideal: R\$ 750.000,00 (setembro/2020) – Laudo de Avaliação às fls. 1596/1620.

Valor de avaliação total atualizado da Parte Ideal: R\$ 1.047.970,34 (março/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.

Débito tributário: O débito tributário será sub-rogado no valor da arrematação, conforme dispõe artigo 130, do Código Tributário Nacional.

Débito exequendo: R\$ 863.463,83 (setembro/2011).

DATAS DAS PRAÇAS: 1ª Praça terá início em 24 de abril de 2026, às 11:00 horas, e se encerrará 27 de abril de 2026, às 11:00 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á, iniciando-se em 27 de abril de 2026, às 11:01 horas, e se encerrará 18 de maio de 2026, às 11:00 horas. Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília/DF.

CONDIÇÕES DE LANCES E PROPOSTAS: Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior ao valor de avaliação atualizado em 1ª Praça, e, na 2ª Praça, aquele que oferecer lance igual ou superior a 60% do valor da avaliação atualizado. Caso não haja lance para pagamento à vista nas praças realizadas, serão admitidas propostas de arrematação parcelada, exclusivamente por meio do sítio da Gestora - www.globoleiloes.com.br (nos termos do Art. 22, parágrafo único, da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para efetivação, será necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses. O saldo devedor sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta, todas serão destinadas a apreciação do MM. Juízo da causa, prevalecendo a de maior valor, ou melhores condições (artigo 891, parágrafo único; e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos do CPC). Nos termos do art. 895 do CPC/2015, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil, gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida, com as parcelas vincendas (895, § 4º, do CPC). Ainda, se o exequente arrematar o bem, e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa deste (artigo 892, §1º, CPC).

PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente, e em igualdade de oferta, terão preferência na aquisição dos bens, o devedor ou seu cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, e os coproprietários (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. Este valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem; e pelo executado nos casos de acordo e remição. Deverá ser paga mediante DOC, TED, depósito em dinheiro ou Pix, no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, na conta bancária da Leiloeira Oficial, a ser indicada após a arrematação (artigo 884, parágrafo único, do CPC; artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ; e artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32). Ainda, a devida comissão não será devolvida ao arrematante, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade deste.

INADIMPLEMENTO: Caso não efetuado no prazo estipulado, o depósito da oferta e/ou o pagamento da comissão da leiloeira, esta comunicará o MM. Juízo responsável, que apreciará os lances imediatamente anteriores, ora sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. 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, §5º do CPC).

DESISTÊNCIA: Inexistindo prévio motivo para desistência do arrematante, poderá ser configurado fraude em leilão. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente (art. 186 e 927, do Código Civil, e art. 358 do Código Penal), ficando ainda obrigado a pagar a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) da arrematação, em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa. Poderá ainda, a leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

CANCELAMENTO DO LEILÃO: Havendo cancelamento ou suspensão das hastas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelos leiloeiros, a serem pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento (Resolução nº 236/2016, CNJ).

DESPESAS: Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados, correrão por conta do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

DÉBITOS: 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.

ALIENAÇÃO PARTICULAR: Objetivando a celeridade, economia e efetividade processual, na eventualidade de restar negativo o leilão em apreço, a leiloeira ficará autorizada a prosseguir com a venda por meio de Alienação Particular, conforme autorizado pelo Provimento CSM nº 1496/2008. Estabelece-se o prazo total de até 90 (noventa) dias para conclusão dessa modalidade de venda, divididos em ciclos sucessivos de 15 (quinze) dias corridos, ao longo dos quais poderão ser recebidas propostas de aquisição à vista ou parcelada. Cada proposta será submetida, imediatamente, à apreciação do MM. Juízo, independentemente da conclusão do ciclo em curso. Expirado o prazo total sem a efetivação da venda, a autorização para alienação particular será considerada encerrada.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Através do e-mail: atendimento@globoleiloes.com.br, ou telefone fixo e WhatsApp: (11) 4020-1694. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br, cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1.079, 7º e 8º andar, Bela Vista, São Paulo/SP - CEP: 01311-200.

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (Art. 889, parágrafo único, do CPC). Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 23 de março de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. GISELE VALLE MONTEIRO DA ROCHA
JUÍZA DE DIREITO