EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 31ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL
ID C261110

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1º e 2º leilão) dos bens abaixo descritos, ora objetivando a intimação dos executados: **MASSA FALIDA DE TECNOSOLO ENGENHARIA S.A., MARCELO SENGES CARNEIRO e CARLA SIMONE CAMACHO CARNEIRO**; 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 da Comarca da Capital,** ajuizada por **ALFA ARRENDAMENTO MERCANTIL S.A.**

INTERESSADOS: Usufrutuários **MARNIO EVERTON ARAÚJO CAMACHO e sua cônjuge MARISE LUCI DE CAVALCANTI MORAES CAMACHO;** Coproprietários **ANDRE LUIS CAVALCANTE DE MORAES CAMACHO casado pelo regime de comunhão parcial de bens com CRISTIANE CORREIA CAMACHO; LEONARDO CAVALCANTI DE MORAES CAMACHO; CRISTIANE CAVALCANTI MORAES CAMACHO;** terceiros **AF ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA. representada por ALESSA AUGUSTA DA CRUZ PEREIRA FARIA**; **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**; e demais interessados.

A MMa. Juíza de Direito, Dra. Gisele Valle Monteiro da Rocha, na forma da lei, **FAZ SABER**, que, fora designada a alienação dos respectivos bens penhorados 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:** Nua-Propriedade do imóvel Soledade, firmado na zona rural deste município de Sumidouro, 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:** Nua-Propriedade do imóvel **PIÃO E SOLEDADE**, firmado na zona rural deste município de Sumidouro, 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.

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

Endereço: Haras Monte Claro, Soledade II, Sumidouro, RJ – CEP 28637-000.

Benfeitorias: Os dois imóveis acima descritos, foram unificados, dando origem ao denominado Haras Monte Carlo, com 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.

Observação 1: Os imóveis estão gravados com usufruto vitalício em favor de Marnio Everton Araújo Camacho e sua mulher Marise Luci de Cavalcanti Moraes Camacho.

Observação 2: Conforme determinação judicial, os imóveis serão alienados em sua totalidade, preservando-se integralmente a fração dos coproprietários alheios à execução pelo art. 843 do Código de Processo Civil.

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.

Valor de avaliação: R$ 3.000.000,00 (setembro/2020) – Laudo de Avaliação às fls. 1596/1620.
Valor de avaliação Atualizado: R$ 4.320.776,04 (novembro/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças, por meio do índice do E. TJ/SP.
Lance mínimo 2º Leilão: R$ 3.240.582,03.

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

Débito exequendo: R$ 5.753.537,53 (abril/2026).

DATAS DOS LEILÕES: 1º Leilão terá início em 01 de fevereiro de 2027, às 11:00, e se encerrará em 04 de fevereiro de 2027, às 11:00. Não havendo lance igual ou superior à avaliação, nos 3 (três) dias subsequentes ao início do 1º Leilão, o **2º Leilão seguir-se-á, iniciando-se em 04 de fevereiro de 2027, às 11:01, e se encerrará em 24 de fevereiro de 2027, às 11:00. 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 1º Leilão, e, no 2º Leilão, aquele que oferecer lance igual ou superior a 75% do valor da avaliação atualizado. Caso não haja lance para pagamento à vista nos leilões realizados, 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 conterá, 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.

Na hipótese de arrematação parcelada de bens móveis ou imóveis, a **expedição da Carta de Arrematação** dependerá de determinação do Juízo competente. Ainda que o saldo devedor esteja garantido por hipoteca sobre o próprio bem, o magistrado poderá, conforme as peculiaridades do caso e as exigências do processo, **condicionar a expedição da Carta de Arrematação à quitação integral do saldo remanescente**, observando-se a legislação processual aplicável e a decisão judicial proferida nos autos.

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).

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 na 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, 16 de novembro de 2026.

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

DRA. GISELE VALLE MONTEIRO DA ROCHA
JUÍZA DE DIREITO