2ª VARA DA COMARCA DE SÃO MANUEL – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos executados **MAKTUB PARAÍSO - EXPORTAÇÃO, COMÉRCIO, EMPREENDIMENTO E PARTICIPAÇÃO LTDA** inscrita no CNPJ sob nº 11.358.578/0001-30 na pessoa de sua representante legal **CÉSAR CRUZ GARCIA** inscrito no CPF sob nº 073.942.068-23, **CAIO MARCELO CONTINI** inscrito no CPF sob nº 180.136.218-12, **e demais interessados.** A **DRA. ÉRICA REGINA FIGUEIREDO,** MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de São Manuel - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1° e 2° leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução Fiscal** - em que **FAZENDA MUNICIPAL DE SÃO MANUEL** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **0007274-38.2011.8.26.0581 -** em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal **www.legisleiloes.com.br**, **O 1° Leilão terá início no dia 14/04/2026 à partir das 14:55h, e encerramento no dia 17/04/2026 às 14:55h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2° Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 11/05/2026 às 14:55h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **70%** (setenta por cento) da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site **www.legisleiloes.com.br**.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma **www.legisleiloes.com.br**, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. 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, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação dos imóveis, caso os mesmos estejam ocupados. Foi nomeado **fiel depositário** do bem Maktub Paraíso Exportação e Comércio Ltda, quando da penhora.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 70% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

DA VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias

cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

RELAÇÃO DOS BENS: Imóvel urbano com A.T de 20.039,29 m² - Terreno urbano do antigo Matadouro Municipal - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Um Terreno do antigo Matadouro Municipal, localizado na Rua Alferes Teixeira da Silva Pinto, nº 414, cidade, distrito, município e comarca de São Manuel, circunscrição única, com a **área de 20.039,29 metros quadrados ou 2,004 ha ou 0,828 alqueires paulistas**, dentro da seguinte descrição perimétrica: "inicia no marco denominado "01", localizado junto às confrontações das propriedades de Ernesto Bassetto, Rua Alferes Antônio Teixeira da Silva Pinto e a referida propriedade, para daí defletir ao marco "02" por muro com rumo magnético de 10º12'14'' NE, com uma distância de 125,76 metros, confrontando com a Rua Alferes Antônio Teixeira da Silva Pinto; daí do marco "02" deflete ao marco "03" por muro com rumo magnético de 69º21'43''NE, com uma distância de 48,82 metros; daí do marco "03" deflete ao marco "04" por alambrado com rumo magnético de 12º"41'06''SE com uma distância de 12,68 metros; daí do marco "04" deflete ao marco "05" por alambrado, com rumo magnético de 84º50'20''NE com uma distância de 24,95 metros confrontando do marco "02" ao marco "05" com propriedade de Matheus Darros; daí do marco "05" ao marco "06" por alambrado com rumo magnético de 25º09'48''SE, segue por uma distância de 39,46 metros; daí do marco "06" deflete ao marco "07" por alambrado, com rumo magnético de 48º12'05''SE por uma distância de 47,18 metros; daí do marco "07" deflete ao marco "08" por alambrado com rumo magnético de 64º26'53''NE por uma distância de 18,32 metros; daí do marco "08" deflete ao marco "09" por alambrado, com rumo magnético de 02º16'33''SE por uma distância de 42,33 metros; daí do marco "09" deflete ao marco "10" por alambrado com rumo magnético de 06º05''31''SW por uma distância de 17,97 metros; daí do marco "10" deflete ao marco "11" por alambrado com rumo magnético de 16º31'49''SW por uma distância de 17,56 metros; daí do marco "11" deflete ao marco "12" por alambrado, com rumo magnético de 19º37'07''SW por uma distância de 36,28 metros, sendo que do marco "05" ao "12" a divisa segue pela margem esquerda do Córrego Santo Antônio, no sentido contrário do escoamento de suas águas; daí do marco "12" deflete ao marco "13" por alambrado, com rumo magnético de 74º53'59''NW por uma distância de 88,29 metros; daí do marco "13" deflete ao marco "01", por muro, com rumo magnético de 74º53'59''NW por uma distância de 63,00 metros, confrontando do marco "12" ao marco "01" respectivamente com propriedade de Walter Plese e Ernesto Bassetto, encerrando o perímetro, formado um polígono irregular, contendo a **área de 20.039,29 metros quadrados**, existindo nessa área as **seguinte benfeitorias:** muros, portões, reservatórios de água, quadro de força, portaria, casa de morada, cabine de rádio, poço semi-artesiano, escritório, matadouro, caldeira e graxaria, com a **área construída total de 1.230,00 metros quadrados**. **Consta** no **Auto de Constatação e Avaliação** de **fls. 320 (do proc. digital)**, realizado pelo Oficial de Justiça em 25/08/2022, que conforme a respectiva matrícula, o **terreno tem área de 20.039,29 metros quadrados**. As benfeitorias descritas na matrícula encontram-se em estado de conservação ruim e o prédio principal encontra-se parcialmente demolido**.** Imóvel localizado na **Rua Alferes Antônio Teixeira da Silva Pinto, nº 414, bairro Fulam, CEP 18650-000, São Manuel-SP. Imóvel matrícula** nº **10.307** do **CRI** de **São Manuel/SP**.

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.09**- PENHORA do Imóvel, expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de São Manuel/SP, no proc. nº 1501465-75.2020.8.26.0581, movida pelo Município de São Manuel; **Av.10**- PENHORA do imóvel, expedida nestes autos; **Av.11**- PENHORA do Imóvel, expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de São Manuel/SP, no proc. nº 1502796-24.2022.8.26.0581, movido pelo Município de São Manuel; **Av.12-** PENHORA do Imóvel, expedida pela 1ª Vara da Comarca de São Manuel/SP, no proc. nº 1002616-75.2016.8.26.0581, movida pelo Município de São Manuel.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 2.295.466,76 (dois milhões, duzentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e sessenta e seis reais e setenta e seis centavos), para Fevereiro/2026.

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC.** Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC,** caso o(s)

executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. São Manuel/SP, 20 de Fevereiro de 2026.

DRA. ÉRICA REGINA FIGUEIREDO
MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de São Manuel - SP