

2ª VARA DA COMARCA DE SÃO MANUEL – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **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 1º e 2º 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 1º Leilão terá início no dia 01/10/2026 à partir das 14:35h, e encerramento no dia 07/10/2026 às 14:35h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 27/10/2026 às 14:35h (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 apregado 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 10°12'14" 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 69°21'43"NE, com uma distância de 48,82 metros; daí do marco "03" deflete ao marco "04" por alambrado com rumo magnético de 12°41'06"SE com uma distância de 12,68 metros; daí do marco "04" deflete ao marco "05" por alambrado, com rumo magnético de 84°50'20"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 25°09'48"SE, segue por uma distância de 39,46 metros; daí do marco "06" deflete ao marco "07" por alambrado, com rumo magnético de 48°12'05"SE por uma distância de 47,18 metros; daí do marco "07" deflete ao marco "08" por alambrado com rumo magnético de 64°26'53"NE por uma distância de 18,32 metros; daí do marco "08" deflete ao marco "09" por alambrado, com rumo magnético de 02°16'33"SE por uma distância de 42,33 metros; daí do marco "09" deflete ao marco "10" por alambrado com rumo magnético de 06°05'31"SW por uma distância de 17,97 metros; daí do marco "10" deflete ao marco "11" por alambrado com rumo magnético de 16°31'49"SW por uma distância de 17,56 metros; daí do marco "11" deflete ao marco "12" por alambrado, com rumo magnético de 19°37'07"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 74°53'59"NW por uma distância de 88,29 metros; daí do marco "13" deflete ao marco "01", por muro, com rumo magnético de 74°53'59"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, 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\$ 2.369.845,05 (dois milhões, trezentos e sessenta e nove mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e cinco centavos), para Julho/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 464, o débito exequendo no valor de **R\$ 37.557,53** (trinta e sete mil, quinhentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e três centavos), atualizado em 27/07/2026.

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, 04 de Agosto de 2026.

DRA. ÉRICA REGINA FIGUEIREDO

MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de São Manuel - SP