

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AMERICANA – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **VERDE DE FÁBRICA RECUPERAÇÃO DE RESÍDUOS LTDA EPP** inscrito no CNPJ sob nº 21.374.478/0001-51 na pessoa de seu representante legal, **ESPÓLIO DE ORLANDO ALVES ROCHA** inscrito no CPF sob nº 139.654.788-69 na pessoa de seu representante legal, da interessada **MOMENTUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** inscrita no CNPJ sob nº 47.686.555/0001-00 na pessoa de seu representante legal, e demais interessados. O **DR. MÁRCIO ROBERTO ALEXANDRE**, MMº. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Americana - 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 de Título Extrajudicial** - em que **MORGADO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **1009518-18.2015.8.26.0019** - 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 15:40h, e encerramento no dia 07/10/2026 às 15:40h; 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 15:40h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **70%** (setenta por cento) do valor da avaliação.

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra. 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. Eventuais ônus sobre o bem penhorado correrão por conta do arrematante, **com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional e dos débitos decorrentes de condomínio (que possuem natureza propter rem)**, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, nos termos do parágrafo 1º do artigo 908 do CPC, desde que o valor da arrematação seja suficiente para tanto. **Caso não seja suficiente ficará o remanescente por conta do arrematante.**

DA DESOCUPAÇÃO: Ficarà a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o Espólio de Orlando Alves Rocha, na pessoa de seu representante legal, quando da penhora.

DA REMIÇÃO: Caso ocorra a remição do bem ou da execução após a publicação do edital de leilão, será devido à empresa gestora do leilão eletrônico somente o reembolso das despesas comprovadas, a serem custeadas pelos executados.

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: 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.

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 DO BEM: Terreno com A.T 800,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM LOTE DE TERRENO SOB Nº 12 DA QUADRA "CO" do loteamento denominado TERRAS DE SANTA CRISTINA – GLEBA IV, situado no município de Arandú desta comarca de Avaré, medindo 20,00m de frente para a Rua nº 82; 40,00m do lado direito confrontando com o lote nº 11; 40,00m do lado esquerdo confrontando com o lote nº 11; e no fundo com o lote nº 29 onde mede 20,00m; encerrando a **área de 800,00m²**. **Consta na Av.02** que a) o imóvel tem origem no R-04/3.740 de 21.07.1980 e o loteamento objeto do R-02/9.362 de 12.08.1980, ambos deste Ofício; e b) à vista do processo de loteamento arquivado neste Ofício, foi retificada esta matrícula para constar que pelo lado, de quem da Rua 82 olha para o imóvel, confronta com o lote nº 13. **Consta na Av.04** que a Rua 82 passou a denominar-se Rua Ipaussu. **Consta na Av.07** que a confrontação com o lote 13, é pelo lado direito de quem da rua 82 olha para o imóvel. **Consta no Laudo Pericial de Avaliação de fls. 213/220**, realizado pela Perita em 31/03/2022, que trata-se do Lote nº 12, Quadra "CO", Loteamento "Terras de Santa Cristina" – Gleba IV, Arandú/SP. Topografia do terreno em nível, com leve declividade aos fundos. Melhoramentos Públicos: O imóvel consta com poste de luz, rua 82, denominada Rua Ipaussu, não é asfaltada. O acesso até o Loteamento Terras de Santa Cristina IV, é efetuado através da Estrada Municipal da Galeana, S/Nº, Arandú/SP. Benfeitorias: Não existem benfeitorias feitas sobre o terreno em questão. **Terreno localizado na Rua Ipaussu, Lote nº 12, Quadra "CO", Loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba IV, Arandú/SP. Imóvel matrícula nº 39.295 do CRI de Avaré/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.08-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida nestes autos; **Av.11-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos. **Consta em fls. 194**, penhora no rosto dos autos, expedida pela 3ª Vara Cível da Comarca de Americana/SP, no proc. nº 1001556-07.2016.8.26.0019, movida por Momentum Empreendimentos Imobiliários LTDA. **Consta em fls. 304/305**, que o imóvel possui débitos referentes às taxas de conservação e de melhoramentos, e que atualmente montam valor "superior" a **R\$ 180.000,00** (cento e oitenta mil reais) em 23/03/2026.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 122.413,15 (cento e vinte e dois mil, quatrocentos e treze reais e quinze centavos), para Agosto/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. Americana/SP, 21 de Agosto de 2026.

DR. MÁRCIO ROBERTO ALEXANDRE

MMº. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Americana - SP