

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 748/2026**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bens imóveis e de intimação do executados **MAKOPIL EMPREENDIMENTOS E OBRAS LTDA** - CNPJ nº 52.129.731/0001-35, **ZENAS JOSÉ PIRES** – CPF nº 495.195.658-68, **ZENIEL FABRICIO PIRES** CPF nº 267.031.648-43 e demais interessados.

A MM. Juíza de Direito **Dra. ANDREA FERRAZ MUSA** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI – PINHEIROS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP** na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do processo de cumprimento de sentença promovido por **JOSÉ SANTOS FILHO e CÉLIA FIDÉLIS SANTOS** em face de **MAKOPIL EMPREENDIMENTOS E OBRAS LTDA, ZENAS JOSÉ PIRES e ZENIEL FABRICIO PIRES** – **Processo nº 0003384-65.2005.8.26.0011/02** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, o Leiloeiro Público **GEORGIOS JOSÉ ILIAS BERNABÉ ALEXANDRIDIS** através do seu site de leilões eletrônicos **ALEXANDRIDIS LEILÕES** ([www.alexandridis.leilao.br](http://www.alexandridis.leilao.br)), será levado a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 16 de junho de 2.026, às 13h00, e com término no dia 19 de junho de 2.026, às 13h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 19 de junho de 2.026, às 13h00, e com término no dia 14 de julho de 2.026, às 13h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC e decisão de fls. 3540/3541), que deve ser monetariamente corrigido pelo índice do TJ/SP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), os bens abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**LOTE 01 – LOTE nº 46, correspondente a 1.560,00m2 do imóvel inserido na matrícula 12.740 do Cartório de Registro de Imóveis de Ibiúna/SP**, Bairro da Cachoeira, Zona Urbana deste Município (Ibiúna), assim descrito: “um sítio de terras lavradas com a área de 5(cinco) alqueires ou 12,10 has, correspondente à 121.000,00 metros quadrados com as seguintes divisas e confrontações: PRINCIPIA num marco colocado à margem da estrada de servidão na divisa de Minoru Yaguinuma, segue para Oeste margeando a referida estrada na distância aproximada de 490,00 ms (quatrocentos e noventa metros), deflete à direita com o rumo aproximado de 13° NE numa distância de 371,00 ms (trezentos e setenta e um metros) divisando com Shigeru Yaguinuma; deflete à direita toma o rumo de 34°26' SE numa distância de 314,00 ms (trezentos e quatorze metros), confrontando com o Clube do Angico, deflete à esquerda com o rumo de 26°52' NE numa distância de 248,40 ms (duzentos e quarenta e oito metros e quarenta centímetros) ainda dividindo com Clube do Angico, onde encontra uma cerca e deflete à direita, segue por esta 133,00 ms (cento e trinta e três metros), divisando com quem de direito, atualmente, com o Clube do Angico, deflete novamente à direita, toma o rumo 16°30' SO, numa distância de 272,00 ms (duzentos e setenta e dois metros), confrontando com Minoru Yaguinuma, até o ponto de partida.” **Certidão da Matrícula do Imóvel nº 12.740 (CNM:120733.2.0012740-44) – área maior – do Oficial de Registro de Imóveis de Ibiúna/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Ibiúna/SP sobre o contribuinte nº 40.99991.99.99.0473.00.000 (área maior).**

**Endereço:** Rua Cardeal do Norte, Lote 46, Bairro da Cachoeira, Ibiúna/SP- CEP: 18150-000.

**AVALIAÇÃO: R\$ 105.190,76 (cento e cinco mil cento e noventa reais e setenta e seis centavos) – válido para o mês de abril de 2026 com base no índice disponibilizado no momento da elaboração deste edital.** O valor será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

**LOTE 02 – LOTE nº 47, correspondente a 1.560,00m<sup>2</sup> do imóvel inserido na matrícula 12.740 do Cartório de Registro de Imóveis de Ibiúna/SP**, Bairro da Cachoeira, Zona Urbana deste Município (Ibiúna), assim descrito: “um sítio de terras lavradas com a área de 5(cinco) alqueires ou 12,10 has, correspondente à 121.000,00 metros quadrados com as seguintes divisas e confrontações: PRINCIPIA num marco colocado à margem da estrada de servidão na divisa de Minoru Yaguinuma, segue para Oeste margeando a referida estrada na distância aproximada de 490,00 ms (quatrocentos e noventa metros), deflete à direita com o rumo aproximado de 13° NE numa distância de 371,00 ms (trezentos e setenta e um metros) divisando com Shigeru Yaginuma; deflete à direita toma o rumo de 34°26' SE numa distância de 314,00 ms (trezentos e quatorze metros), confrontando com o Clube do Angico, deflete à esquerda com o rumo de 26°52' NE numa distância de 248,40 ms (duzentos e quarenta e oito metros e quarenta centímetros) ainda dividindo com Clube do Angico, onde encontra uma cerca e deflete à direita, segue por esta 133,00 ms (cento e trinta e três metros), divisando com quem de direito, atualmente, com o Clube do Angico, deflete novamente à direita, toma o rumo 16°30' SO, numa distância de 272,00 ms (duzentos e setenta e dois metros), confrontando com Minoru Yaginuma, até o ponto de partida.” **Certidão Matrícula do Imóvel nº 12.740 (CNM:120733.2.0012740-44) – área maior – do Oficial de Registro de Imóveis de Ibiúna/SP. Cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Ibiúna/SP sobre o contribuinte nº 40.99991.99.99.0473.00.000 (área maior).**

**Endereço:** Rua Cardeal do Norte, Lote 46, Bairro da Cachoeira, Ibiúna/SP- CEP: 18150-000.

**AVALIAÇÃO: R\$ 105.190,76 (cento e cinco mil cento e noventa reais e setenta e seis centavos) – válido para o mês de abril de 2026 com base no índice disponibilizado no momento da elaboração deste edital.** O valor será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

**OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: 1.** O presente ato expropriatório é realizado nos autos do cumprimento de sentença nº 0003384-65.2005.8.26.0011 (02), oriundo do processo principal nº 0606073-28.2008.8.26.0011, no qual figuram como exequentes JOSÉ SANTOS FILHO – CPF nº 954.813.038-68 e CÉLIA FIDÉLIS SANTOS- CPF nº 020.483.858-42, tendo como executados os MAKOPIL EMPREENDIMENTOS E OBRAS LTDA - CNPJ nº 52.129.731/0001-35, ZENAS JOSÉ PIRES – CPF nº 495.195.658-68, ZENIEL FABRICIO PIRES CPF nº 267.031.648-43, tendo por finalidade a avaliação e a realização dos atos expropriatórios dos imóveis descritos neste edital de leilão; **2.** Conforme o auto de penhora e avaliação de fls. 3088 “PROCEDI À PENHORA e AVALIAÇÃO dos seguintes bens indicados na r. precatória: “Parte ideal de 2,578512397%, correspondente a 3.120 m<sup>2</sup> (lotes 46 e 47) de terreno do imóvel inscrito na matrícula 12.740 do Cartório de Registro de Imóveis de Ibiúna SP, bairro cachoeira, zona urbana deste município, descrito na referida matrícula, com valor estimado, após consultas pela internet de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) cada lote, perfazendo o total de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), e a certidão de fls. 3089 consta que: “PROCEDI A PENHORA e AVALIAÇÃO dos imóveis indicados na r. Precatória, conforme auto anexo. Cabe informar que encontrei os autores em um posto de gasolina, e que os mesmos me indicaram o local

dos imóveis (lotes 46 e 47). Na via onde os imóveis se encontram existem 02 (duas) placas de identificação, sendo uma de Rua Coruja em uma das extremidades, e outra de Rua Cardeal do Norte na outra extremidade. Encontrei uma área sem edificações, com mato alto e cercada com arames. Ao lado do imóvel existe uma chácara com a seguinte identificação: "Chácara Cantinho da Vivi, Lote 45". Certifico finalmente que, após consultas na internet, avaliei os imóveis em estimados R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) cada, perfazendo o total de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)." Referido auto, contudo, não foi apreciado, tendo sido determinada, às fls. 3153, a realização de avaliação por perito judicial. Em cumprimento, foi apresentado o laudo de avaliação de fls. 3250/3297, no qual os referidos lotes foram avaliados em R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais), valor este com referência a julho de 2024. Posteriormente, conforme decisão de fls. 3322, referido laudo foi homologado. Todavia, em nova decisão de fls. 3334, constou: "Vistos. Fls. 3333/3334: Tendo em vista o alegado pelo exequente, determino a realização de nova avaliação. Nomeio o Senhor Perito Caio Pantaleão para a realização da avaliação dos imóveis de nº 46 e 47 em Ibiúna, que deverá ser intimado para estimar os seus honorários, considerando o deslocamento." Em atendimento, foi apresentado novo laudo de avaliação às fls. 3405/3438, no qual os imóveis foram inicialmente avaliados em R\$ 148.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais) cada, com referência ao mês de outubro de 2025. Houve impugnação por parte dos exequentes (fls. 3449/3454), razão pela qual foi determinado pelo Juízo, às fls. 3457, que o Sr. Perito prestasse os devidos esclarecimentos. Em atendimento, às fls. 3466/3469, o perito judicial ratificou a fundamentação anteriormente apresentada, ajustando o valor de cada imóvel para R\$ 103.600,00 (cento e três mil e seiscentos reais). Posteriormente, às fls. 3519/3525, a MM. Juíza homologou o laudo pericial, acolhendo os esclarecimentos prestados pelo perito e rejeitando a impugnação apresentada pelos exequentes, fixando o valor de R\$ 103.600,00 (cento e três mil e seiscentos reais) para cada um dos imóveis, conforme segue: "Restou incontroverso que os lotes no 46 e no 47, situados na Rua Cardeal do Norte, Bairro da Cachoeira, em Ibiúna/SP, encontram-se penhorados nestes autos, inseridos em área classificada como Zona Urbana de Interesse Ambiental, desprovidos de benfeitorias, com topografia em aclave suave, cobertura vegetal significativa, ausência de rede pública de água e de esgoto sanitário, bem como com situação registrária irregular, notadamente ausência de matrícula individualizada e irregularidade do loteamento."... "Dessa forma, considerando todo o exposto, acolho o laudo pericial produzido nos autos, com os esclarecimentos posteriores apresentados pelo perito judicial, e rejeito a impugnação ofertada pela exequente e o pedido de adoção do valor indicado no parecer de seu assistente técnico. Fixo, para fins de avaliação, o valor de R\$ 103.600,00 (cento e três mil e seiscentos reais) para o lote nº 46 e de R\$ 103.600,00 (cento e três mil e seiscentos reais) para o lote nº 47, ambos situados na Rua Cardeal do Norte, Bairro da Cachoeira, município de Ibiúna/SP, penhorados nestes autos."; **3.** Conforme Laudo de Avaliação às fls. 3405/3438 constou que: "1. Localização Os imóveis avaliando localizam-se na Rua Cardeal do Norte, Lotes 46 e 47, Bairro da Cachoeira, Ibiúna, SP." ... "3. Acessibilidade O acesso ao imóvel avaliando é fácil e direto pela Rua Cardeal do Norte." ... "5. Topografia A topografia do imóvel apresenta-se em aclave de até 5%. 6. Características do solo O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil. 7. Dimensões do terreno O terreno possui, conforme análise do mapa do loteamento disponibilizado, 20,00 metros de testada, 78,00m da frente aos fundos e pelos fundos termina com a largura de 20,00m, perfazendo assim a área total de 1560,00m<sup>2</sup> cada lote.". A venda será efetuada em caráter "*ad corpus*" e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao arrematante a promoção da regularização do imóvel junto aos órgãos públicos da prefeitura, registro de imóveis e outros; **4.** Conforme manifestação de fls. 3449/3454 os Exequentes impugnaram o laudo

de avaliação com base nas seguintes informações: “Apresenta apenas o valor de venda no mercado imobiliário. Repise-se nada falou sobre as irregularidades existentes sobre os imóveis, se no caso fossem observadas levariam à sua depreciação, conseqüentemente haveria a redução em seu preço, ou seja, apesar de existir projeto de loteamento o mesmo não possui regularização perante os órgãos competentes, o que impede uma avaliação precisa e fundamentada, uma vez que a ausência de documentação e a irregularidade do loteamento impactam diretamente no valor do imóvel. Indo além, ainda que alguns imóveis estejam fisicamente divididos, os lotes 46 e 47 não possuem matrícula individualizada, não existe rede de água e esgoto. Ademais, das fotos inseridas ao laudo, vê-se que mais da metade dos terrenos aproximadamente (70%) de sua área composta por área verde, ou seja, é composto de densa mata, com possível restrição de uso, tornando ainda mais forte a depreciação dos lotes.” ... “As condições dos lotes 46 e 47 são diferentes 70% (setenta) por cento é constituído por mata, tem declive, apesar de existir o projeto, o loteamento não foi aprovado pela Municipalidade, não há lançamento do IPTU, não possuem matrícula individualizada. Indo além, ainda que alguns imóveis estejam fisicamente divididos não existe rede de água e esgoto,”; **5.** Foram prestados esclarecimentos pelo Sr. Perito às fls. 3466/3469: “Quanto a falta de individualização do bem na matrícula e insuficiência na consideração das condições específicas do loteamento. Em análise à reclamação concernente à ausência de individualização do bem na matrícula e à insuficiência na consideração das condições específicas do loteamento, venho ratificar a fundamentação apresentada pela patrona dos Exequentes. Diante disso, concluo pela aplicabilidade de um desconto estimativo de 30% sobre o valor do imóvel, de modo a refletir adequadamente as condições particulares envolvidas no presente caso.” ... “Quanto a perícia não considerar que 70% da área é composta por mata densa com restrição de uso. Ao realizar a avaliação, foi constatado, conforme detalhado no Capítulo III - Vistoria, que as restrições de uso para o imóvel avaliando e os imóveis comparativos eram as mesmas. Todos os imóveis utilizados como comparativos estão localizados em uma Zona Urbana de Interesse Ambiental (ZUIA), com a classe de uso do solo designada como "Agrícola." Dessa forma, as condições e limitações foram uniformemente consideradas na análise comparativa, assegurando equidade e precisão na valoração. Quanto a discrepância entre diferentes avaliações anteriores e atuais. O laudo pericial foi realizado em estrita conformidade com as normas estabelecidas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), seguindo precisamente a NBR 14653-2 da ABNT. Esta norma é fundamental para a avaliação de imóveis urbanos, utilizando o método comparativo direto com base em dados de mercado, assegurando assim a precisão e a objetividade da análise. Quanto a comparação inadequada com outros imóveis regularizados, sem considerar a distância e a documentação. Durante a seleção dos imóveis comparáveis, foram utilizados critérios rigorosos. Optou-se por imóveis com maior similaridade e proximidade possível ao imóvel avaliado. Esse processo foi realizado para assegurar precisão e justiça na valoração. Apesar das possíveis limitações, selecionaram-se os imóveis que melhor refletiam as características e condições dos lotes em questão. A avaliação, portanto, buscou ser a mais alinhada possível com a realidade do mercado e das condições locais. Quanto aos lotes possuírem irregularidades significativas, como a inexistência de rede de água e esgoto e declive do terreno, que não foram devidamente refletidas no valor proposto. Quando da avaliação dos lotes foi constatado que a inexistência de rede de água e esgoto não influenciava o valor, uma vez que o terreno foi avaliado sem benfeitorias. Conforme pode ser verificado no "Capítulo IV – Avaliação," foi considerado um acríve de até 10% no terreno, resultando em uma desvalorização de 5%.”; **6.** Dos autos e da documentação existente não foi localizado número de contribuinte para o imóvel junto à Municipalidade de Ibiúna/SP, competindo ao interessado fazer as pesquisas correspondentes e análises pertinentes.

Caberá ao arrematante a regularização do imóvel junto a prefeitura local; **7.** Conforme manifestação de fls. 3097/3098 a ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE CHÁCARAS DO ALTO DA CACHOEIRA – CNPJ nº 04.090.808/0001-68 restou informado que: “2. Ocorre que os “referidos lotes” foram destinados a ÁREA VERDE INSTITUCIONAL, tendo sido recepcionado pela PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBIÚNA, e PELO ESTADO DE SÃO PAULO, através do COLEGIADO GRAPROHAB, nas aprovações realizadas por ocasião da REGULARIZAÇÃO do LOTEAMENTO denominado ALTO DA CACHOEIRA. 3. Diante do que a penhora em tela não pode se convalidar, devendo a PREFEITURA DE IBIÚNA, o ESTADO, e o Ministério Público, a respeito do presente da penhora dos imóveis em tela, haja vista, que os EXEQUENTES na tentativa de satisfazer seus créditos vem atropelando os interesses coletivos desta comunidade; que já foi vitimizada com a implantação irregular, e teve um lote constricto. 4. O tema em questão versa sobre direito urbanístico, o artigo 22 da Lei 6776/79 estabelece para o registro de loteamento se faz necessário a constituição e integração ao domínio público das vias de comunicação, praças e os espaços livres, que não foram deixadas por ocasião da implantação irregular pela EXECUTADA. 5. É certo que nesse contexto, estão inseridas as áreas verdes, que passam a fazer parte do domínio público do município e em alguns deles as leis de parcelamento do solo determinam que nos projetos de loteamentos sejam destinados percentuais do imóvel ao cumprimento deste fim. 6. Isso, porque as áreas verdes não têm função apenas recreativa, mas importam em equilíbrio do meio ambiente urbano, finalidade a que tanto se prestam as públicas como as privadas. 7. O artigo 4º da Lei mencionada explicita em seu inciso I: “as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.”; **8.** Conforme consta às fls. 3113/3117, foi juntado aos autos o Decreto nº 1.058/04, de 26 de agosto de 2024, emitido pela PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBIÚNA/SP, que aprovou a regularização do loteamento denominado ‘ALTO DA CACHOEIRA’, de propriedade de MAKOPIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, fazendo menção que “de acordo com o memorial descritivo e plantas constantes do Processo Administrativo nº 144/99, e com as seguintes especificações: a) no. De Lotes 44 com a área total de 109.139,51m<sup>2</sup>, correspondente a 89,62% de área total do imóvel; b) Sistema de vias públicas com área total de 9.502,47m<sup>2</sup>, correspondente a 7,79%; c) vielas, 23,49m<sup>2</sup>, correspondente a 0,02% e, d) espaços livres e de uso público, 3.078,57m<sup>2</sup>, correspondente a 2,53%; **9.** Conforme decisão de fls. 3147: “Vistos. Regularize a Associação dos Proprietários de Chácaras do Alto da Cachoeira sua representação processual em 5 dias. A Associação dos Proprietários de Chácaras do Alto da Cachoeira é terceiro e deverá defender eventual interesse seu em ação própria (embargos de terceiro) e não no curso da presente demanda. Outrossim, sequer instrui seu pedido com a matrícula atualizada dos lotes n.º 46 e 47 da matrícula 12.470, do CRI de Ibiúna-SP, sendo que causa estranheza que a documentação trazida pela Associação dos Proprietários de Chácaras do Alto da Cachoeira seja datado de 2002 e 2004, sendo que a documentação trazida pelo exequente indica que os lotes referidos não estão ocupados e estão à venda. Assim, considerando que a via é inadequada, indefiro o pedido formulado pela Associação dos Proprietários de Chácaras do Alto da Cachoeira. Prossiga-se na execução.”. Após nova manifestação da Associação dos Proprietários de Chácaras do Alto da Cachoeira de fls. 3150/3151 foi proferida a decisão de fls. 3153 onde restou decidido: “Vistos. Mantenho a decisão de fls. 3147 por seus próprios fundamentos. Proceda a penhora dos bens. Todavia, a avaliação deverá ser feita por perito. Depreque o necessário”; **10.** Conforme consulta no site da Prefeitura de Ibiúna/SP em 18/03/2026, foi emitida certidão de dados cadastrais referente ao imóvel de Inscrição Cadastral nº

40.99991.99.99.0473.00.000 (área maior), consta como contribuinte o proprietário: MAKOPIL EMP. DE OBRAS LTDA - EPP. O referido bem está situado na RUA BAIRRO DA CACHOEIRA, LOTEAMENTO BAIRRO DA CACHOEIRA, IBIÚNA/SP- CEP 18150-856 com área de terreno de 121.000,00m<sup>2</sup>. Eventual regularização de construção existente perante o registro imobiliário ou demais órgãos públicos ficará a cargo do arrematante. A presente venda realizada em caráter “ad corpus”; **11.** Para o exercício de 2026, constam débitos de IPTU- Imposto Predial e Territorial Urbano relativos ao imóvel de inscrição imobiliária nº 40.99991.99.99.0473.00.000 (área maior), corresponde ao valor anual de R\$ 13.487,37 (treze mil e quatrocentos e oitenta e sete reais e trinta e sete centavos), com parcela única vencida em 20/03/2026; **12.** Conforme R.02/12.740 da Matrícula do Imóvel nº 12.740 (CNM:120733.2.0012740-44) do Oficial de Registro de Imóveis de Ibiúna/SP consta a venda da totalidade do imóvel para MAKOPIL EMPREENDIMENTOS E OBRAS LTDA - CNPJ nº 52.129.731/0001-35; **13.** Conforme Av.35/12.740 da Matrícula do Imóvel nº 12.740 (CNM:120733.2.0012740-44) do Oficial de Registro de Imóveis de Ibiúna/SP consta a penhora sobre a parte ideal de 43.743,30ms<sup>2</sup>, ou seja 36,151487% determinada pelo Juízo da 02ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros da Comarca de São Paulo/SP, nos autos do processo nº 011.05003384-1, tendo como Requerentes JOSÉ SANTOS FILHO – CPF nº 954.813.038-68 e CÉLIA FIDELIS SANTOS – CPF nº 020.483.858-42 e como Requerido MAKOPIL EMPREENDIMENTOS E OBRAS LTDA - CNPJ nº 52.129.731/0001-35; **14.** Conforme Av.38/12.740 da Matrícula do Imóvel nº 12.740 (CNM:120733.2.0012740-44) do Oficial de Registro de Imóveis de Ibiúna/SP consta a indisponibilidade do remanescente do imóvel matriculado de propriedade de MAKOPIL EMPREENDIMENTOS E OBRAS LTDA - CNPJ nº 52.129.731/0001-35, determinada nos autos do processo nº 1001537-53.2017.8.26.0152, em trâmite perante a 02ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia/SP, proposta pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO em face de MAKOPIL EMPREENDIMENTOS E OBRAS LTDA - CNPJ nº 52.129.731/0001-35 e outros; **15.** Conforme Av.40/12.740 da Matrícula do Imóvel nº 12.740 (CNM:120733.2.0012740-44) do Oficial de Registro de Imóveis de Ibiúna/SP consta a indisponibilidade dos bens de MAKOPIL EMPREENDIMENTOS E OBRAS LTDA - CNPJ nº 52.129.731/0001-35, determinada nos autos do processo nº 0000175-48.2012.5.02.0242, em trâmite perante a 02ª Vara do Trabalho de Cotia/SP, proposta por GERALDO RIBEIRO DE MACEDO – CPF nº 012.567.598-48 em face de MAKOPIL EMPREENDIMENTOS E OBRAS LTDA - CNPJ nº 52.129.731/0001-35 e outros; **16.** Nos termos da planilha de débitos de fls. 3329 o valor em execução é de R\$ 164.160,94 (cento e sessenta e quatro mil cento e sessenta reais e noventa e quatro centavos) para 29/10/2024; **17.** Nos termos da decisão de fls. 3540/3541 restou decidido que: “Determino que no edital conste expressamente que eventuais débitos de condomínio pendentes e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante.”, sendo assim, apenas, débitos fiscais, tributários, até a data da arrematação a ser realizada sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do CTN e Tema 1134 do STJ; **18.** A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo digital de cumprimento de sentença nº **0003384-65.2005.8.26.0011/02** da **02ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI – PINHEIROS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP** bem como o objeto do leilão antes da arrematação.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** As regras e condições da alienação judicial estão contempladas no presente edital e no Portal [www.alexandridis.leilao.br](http://www.alexandridis.leilao.br) e, quando o(a) interessado(a) solicita a habilitação para participar do leilão declara que têm ciência, compreendeu e aceita todos os seus termos. Por se tratar de alienação judicial compete à pessoa interessada promover a análise de todo o processo que gerou o presente leilão, bem como se atentar para os reflexos na arrematação pretendida das observações, ônus e gravames descritas no presente edital.

**DOS LANCES** – As pessoas interessadas (físicas ou jurídicas) deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Após o cadastro a pessoa interessada deverá solicitar a habilitação para a participação no leilão, quando a realização do cadastro e/ou da habilitação serão solicitados os documentos da pessoa física ou jurídica interessada em participar do leilão, para análise da documentação poderão ser solicitados documentos complementares e/ou esclarecimentos, após a análise da regularidade da documentação será aprovado o cadastro e a habilitação para a participação no leilão eletrônico. Aprovada a habilitação os lances serão ofertados exclusivamente pela internet, através do Portal [www.alexandridis.leilao.br](http://www.alexandridis.leilao.br).

Tendo em vista que a participação no leilão depende de aprovação do cadastro e da habilitação, que para serem promovidos dependem de análise documental, os interessados deverão promover com a maior diligência e antecedência possível a realização do seu cadastro, habilitação e envio dos documentos solicitados. Cadastros e pedidos de habilitação promovidos com menos de 72 horas do encerramento do leilão, por conta de toda análise que será promovida para a sua participação. Os cadastros e pedidos de habilitação requeridos com menos de 72 horas do encerramento do leilão sujeitam a pessoa interessada à eventualidade de não ter aprovada a sua habilitação em tempo hábil a participar do leilão.

A pessoa interessada em participar do leilão deverá promover eventuais esclarecimentos e enviar documentos complementares que podem ser solicitados pelo Leiloeiro Público, antes da aprovação da habilitação.

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor [www.alexandridis.leilao.br](http://www.alexandridis.leilao.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todo os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances, conforme artigo 21 da Resolução 236 do CNJ – Conselho Superior de Justiça e artigo 263 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

Havendo no leilão mais de um lote, o horário designado para fechamento do leilão é estabelecido para o primeiro lote, sendo que sequencialmente os demais serão finalizados com intervalo de um minuto entre eles, ressalvada a hipótese de prorrogação automática conforme artigo 21 da Resolução 236 do CNJ – Conselho Superior de Justiça e artigo 263 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, supra explicados.

**CONDUTOR DA PRAÇA:** O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS JOSÉ ILIAS BERNABÉ ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL** – A pessoa arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da

arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema e enviada a pessoa arrematante através do seu e-mail de cadastro.

**DO PAGAMENTO** - A pessoa arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, deduzido o valor da caução eventualmente ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema e enviada a pessoa arrematante através do seu e-mail de cadastro, sob pena de se desfazer a arrematação.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º, do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º, do Estatuto Processual Civil).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o horário de encerramento do leilão estabelecido neste edital. Encerrado o leilão no horário estabelecido neste edital, a última proposta de lance em prestações recebida via sistema será apresentada pela o(a) Juiz(a) da causa para apreciação, juntamente com os comprovantes de pagamento da entrada ofertada e da comissão deste Leiloeiro Público, bem como o auto de arrematação. Não serão aceitas propostas de lance parcelado que não sejam realizadas via sistema.

Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance à vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

Sendo o lance vencedor pago em prestações, nos termos do artigo 895, §1º, última parte, do Código de Processo Civil, o parcelamento será garantido por hipoteca judicial sobre o próprio imóvel ou, se bem móvel, por caução idônea a ser prestada.

O auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação, ou da entrada com a prestação da garantia, e do valor da comissão. Em caso de não pagamento, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

Caso haja acordo entre as partes ou pagamento da dívida pela parte executada ou por terceiro após a alienação do bem, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236 do

CNJ – Conselho Nacional de Justiça, o leiloeiro fará jus ao recebimento da comissão estabelecida pelo juízo.

Nos termos do artigo 270, das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça, “Não sendo efetuados os depósitos previstos o artigo 267 das Normas, o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil.”. O arrematante que não pagar o lance vencedor fica obrigado a pagar a comissão do leiloeiro público sobre 5% (cinco por cento) do lance ofertado, além de outra sanção a ser aplicada pelo(a) juiz(a) da causa, bem como não poderá participar de leilão e poderá ser investigado sobre a prática do crime previsto no artigo 358, do Código Penal.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP e artigo 358, do Código Penal.

**DA VISITAÇÃO** – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal e agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visitação dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Serra de Botucatu, nº 880, sala 1208, Tatuapé, São Paulo/SP, CEP 03317-000, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179, whatsapp 11-98264-4222 e e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam **MAKOPIL EMPREENDIMENTOS E OBRAS LTDA** - CNPJ nº 52.129.731/0001-35, **ZENAS JOSÉ PIRES** - CPF nº 495.195.658-68, **ZENIEL FABRICIO PIRES** - CPF nº 267.031.648-43, **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DE CHÁCARAS DO ALTO DA CACHOEIRA** - CNPJ nº 04.090.808/0001-68, **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, GERALDO RIBEIRO DE MACEDO** - CPF nº 012.567.598-48 bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE IBIÚNA/SP** e demais credores e interessados, **INTIMADOS da penhora, avaliação e do pracemento com base no presente edital, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.** Dos autos não consta a menção à causa ou à recurso pendente de julgamento no momento da elaboração do presente edital. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, regularização documental perante o Registro de Imóveis, Prefeitura e demais órgãos Públicos. A baixa de gravames, penhoras, indisponibilidades, transferência de propriedade e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **Dra. ANDREA FERRAZ MUSA** Juíza de Direito.