

2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Premier Inteligência Financeira LTDA** (CNPJ 30.548.434/0001-91), **Consultoria Livre LTDA** (CNPJ 19.614.170/0001-94), **Seed Technology Participações EIRELI** (CNPJ 35.264.138/0001-82), **Rafael Barbalho Neres** (CPF 360.070.078-20) e **Noga Neres Barbalho** (CPF 391.088.528-47), nos autos da **Ação** em fase de **Cumprimento de Sentença** requerida por **Maykon Pereira Sartorato e Thatiane Eid Henrique Sartorato**. Processo nº **0020191-23.2024.8.26.0100**.

O Dr. **Tom Alexandre Brandão**, Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**Do Leilão** – O 1º Leilão terá início no dia **19/05/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **22/05/26** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **22/05/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **12/06/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

**Dos Condutores do Leilão** – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br).

**Do Valor** – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

**Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado)** – O pagamento deverá ser feito preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas, indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

**Dos Lances** – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br). Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

**Da Comissão** – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

**Venda Direta** - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br), desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

**Da Desistência** – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

**Dos Débitos** – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados até o limite da arrematação.

**Do Cancelamento do Leilão** – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos da leiloeira, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

**Bem** – UM TERRENO situado no Bairro do Itapeti, destacado do quinhão nº 03, zona rural deste município e comarca, com a área de 20.000,00ms2. ou 2,00ha., dentro das seguintes divisas e confrontações: começa no marco P-14A, cravado no limite do alinhamento do Caminho Particular; e daí segue acompanhando o alinhamento da Faixa de Servidão da

Furnas-Centrals Elétricas AS., numa distância de 351,55ms. até o marco P13, cravado no limite da Faixa de Servidão da Furnas Centrais Elétricas AS.; daí deflete à direita e segue acompanhando o alinhamento da referida Faixa de Servidão da Furnas-Centrals Elétricas SA numa distância de 448,95ms. e rumo de 48°00'38"SW até o marco "E", confrontando com as proprietárias Lucilaine Moreno Pignoli e outras, sucessoras de Luiz Carlos Tenório Marcondes e outros, antes dos proprietários Francisco Ferreira Flores e sua mulher, daí deflete à direita e segue acompanhando o alinhamento do Caminho Particular, numa distância de 89,00ms. até o marco P-14A, que é o ponto inicial da descrição destas divisas. Imóvel objeto da matrícula 30.553 do 1º CRI de Mogi das Cruzes/SP com Cadastro Rural sob os nºs 638.234.048.107-8 (INCRA) e 35306070255368 (CAR).

Consta na Av.1 (08/08/1989) a servidão convencional em favor de Central Eletrica de Furnas S.A. Consta na Av.4 (08/08/1989) que o imóvel passou a denominar-se Sítio Moenda Velha.

Segundo a avaliação de fls. 494/555 o imóvel está localizado à Estrada Municipal, s/n, denominado "Sítio Moenda Velha", Zona Rural, Mogi das Cruzes/SP.

**Ônus da Matrícula** – Consta na Av.15 (30/10/2020) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 1088065-47.2020.8.26.0100 da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP. Consta na Av.16 (18/05/2021) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 1088065-47.2020.8.26.0100 da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP. Consta na Av.17 (29/09/2022) o arresto exequendo. Consta na Av.18 (11/09/2024) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 001194527.2020.5.15.0038 da Vara do Trabalho de Bragança Paulista/SP. Consta na Av.19 (19/09/2024) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 1000115-15.2022.5.02.0046 do TRT 2ª Região. Consta na Av.20 (18/10/2024) a indisponibilidade de bens extraída dos autos sob o nº 0011977-32.2020.5.15.0038 da Vara do Trabalho de Bragança Paulista/SP. Consta na Av.21 (20/02/2025) a penhora exequenda. Consta na Av.22 (28/11/2025) existência de ação nos autos do processo nº 1003664-40-2022.8.26.0361 da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes/SP em favor de Rolnei Bueno Tavares.

**Avaliação do bem** – (julho/2025) – R\$360.000,00 que atualizada até março/2026 perfaz R\$368.500,57. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

**Condições** – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma [www.destakleiloes.com.br](http://www.destakleiloes.com.br) são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

**Intimação** – Ficam os Executados e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e

não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC.

Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.

Nada mais.

São Paulo, 31 de março de 2026.

**Tom Alexandre Brandão**

Juiz de Direito