

SILVEIRA LEILÕES

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SUMARÉ DO ESTADO DE SÃO PAULO

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇA de bem imóvel, e para intimação dos executados, **Embrac – Empresa Brasileira de Cargas Ltda.**, - Em recuperação judicial (CNPJ: 52.492.006/0001-27), **Laurenço Miguel Puga** (CPF: 716.286.498-87), **Vanda Aparecida Carrara Puga** (CPF: 191.626.088-86), de **Eduarda Aparecida Puga** (CNPJ: 399.935.458-56), da **Prefeitura Municipal de Conchas**, da **União Federal**, terceiros, credores e demais interessados na ação. O Doutor André Pereira de Souza, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sumaré do Estado de São Paulo, na forma da Lei.

FAZ SABER, a todos quantos o presente Edital vier ou dele tiverem conhecimento, que, por este Juízo, processam-se os autos da ação de cumprimento de sentença - contratos bancários, **processo nº 0005509-06.2024.8.26.0604**, requerida por **Itaú Unibanco S.A.** (CNPJ: 60.701.190/0001-04) em face dos executados acima qualificados, que nos termos do artigo 881 e seguintes do Código de Processo Civil e provimento CSM nº 1.625/09 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, foi designada a venda do bem imóvel abaixo descrito e caracterizado, de acordo com as regras e condições a seguir expostas.

DAS PRAÇAS: O leilão será conduzido em duas praças à 1ª praça terá início no dia **19 de outubro de 2026**, às **15:00 horas** e encerrará no dia **21 de outubro de 2026**, às **15:00 horas**. Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 (três) dias subsequentes ao início da 1ª praça, a 2ª praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **21 de outubro de 2026**, às **15:00 horas** e encerrará no dia **11 de novembro de 2026**, com término às **15:00 horas**, não sendo aceito lances inferiores a **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação do bem imóvel**.

DO CONDUTOR DAS PRAÇAS: Os leilões serão realizados na modalidade *online* pelo Leiloeiro Oficial, **Marcelo Emídio Ferreira Pierobom Silveira**, Matrícula JUCESP nº 843 – ano 2010, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP, com escritório à Avenida Rotary, nº 187, sala 01, Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP: 13092-509 através da plataforma Silveira Leilões pelo seu portal eletrônico: <http://www.silveiraleiloes.com.br>.

BEM IMÓVEL: Um terreno fechado por cercas de arame denominado Sítio Monte Alegre, com a área de 70,18 ha., ou vinte e nove (29) alqueires, mais ou menos, ou a área exata que se contiver, situado no Bairro dos “Silvas” ou “Baltazar”, deste município e comarca de Conchas, contendo duas casas de morada, de tijolos e cobertas com telhas, um depósito de tijolos, coberto com telhas, um galpão de madeira, coberto com telhas, um barracão de madeiras, coberto com telhas, anexa a um paiol, um cômodo de madeira, coberto com telhas, dois piquetes de arame, de construção mista, pau a pique e arame, e outras pequenas benfeitorias, dentro das seguintes divisas e confrontações: de um lado, com a Estrada Municipal Pereiras-Conchas; de outro, pelo Ribeirão de Conchas, com Sérgio Augusto da Silva Barros; de outro, com Joana Paladini Tomazela, viúva de Agostinho Tomazela; e de outro lado, finalmente, com João Parise; cadastrado no INCRA sob nº 629.081.003.727-0, área 70,1, nº de módulos 2,52, fração mínima de parcelamento 15,0, ano de 1976. Matrícula imobiliária nº 798 do Cartório de Registro de Imóveis de Conchas/SP.

SILVEIRA LEILÕES

OUTRAS INFORMAÇÕES E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: **1)** O imóvel avaliando trata-se de uma propriedade de pequeno/médio porte destinada à pecuária, com pastagens ocupando mais de 80% da área do imóvel; *também possui parte comercial destinada ao Setor de Eventos Artísticos com instalações destinadas para tal (em função do alto investimento destinado às instalações voltadas ao Setor de Eventos o imóvel pode ser considerado como tendo baixa liquidez - ver item Diagnóstico de Mercado);* o restante da propriedade é ocupada por reserva legal + APP; **2)** A propriedade tem *acessibilidade direta* através da Estrada Municipal dos Imigrantes (estrada de terra). **Roteiro de Acesso,** Saindo do perímetro urbano de Pereiras / SP sentido Conchas / SP pela rodovia estadual pavimentada SP-143 Rodovia Floriano Camargo Barros e seguir por 350,00 metros e virar à esquerda em estrada municipal de terra Estrada dos Tangarys e seguir por 360,00 metros e virar à direita em estrada municipal de terra (Estrada dos Imigrantes Italianos) e percorrer por 1,22 km até a entrada do Sítio Monte Alegre do lado direito; **3)** o Bioma local é parte Mata Atlântica e parte Cerrado; imóvel sem passivo ambiental, pois de acordo com a legislação vigente, amparado pelo artigo 67 da Lei Federal 12.651 de 25.05.2012, cujo texto explicita que, para imóveis com até 4,00 módulos fiscais (1 módulo fiscal = 30,00 hectares para o presente caso) a área ocupada por vegetação nativa existente em 22.07.2008, constituirá a Reserva Legal da propriedade); **4)** o imóvel se encontra Georreferenciado e sua poligonal está cadastrada no SIGEF, porém ainda não está averbada na matrícula; *há uma diferença entre a área descrita na matrícula (70,1800 hectares) e a área cadastrada no SIGEF (68,5109 HECTARES); para efeito de cálculo adotamos a área descrita no SIGEF;* pela transcrição das coordenadas extraídas "in loco" para o GOOGLE EARTH foi possível identificar a área matriculada; as coordenadas revelaram que a área vistoriada é compatível com os limites do imóvel e com o GEO apresentado pelo proprietário e representa a área existente no local; *relatamos que os pontos vistoriados foram aqueles em que o proprietário permitiu que fotografássemos; foram restringidas fotos internas das benfeitorias;* **5)** no corpo do laudo encontram-se os mapas com os Assentamentos Rurais, Áreas Indígenas, Processos Minerários, Áreas Embargadas, Áreas de Unidades de Conservação e Áreas de Quilombolas próximos do avaliando; *há um processo mineralógico incidente sobre a matrícula, porém na data da vistoria não observamos nenhuma atividade relativa a este processo (ver item específico no corpo do Laudo);* **6)** o CAR encontra-se sob análise; **7)** não foram analisados outros aspectos jurídicos da documentação

AVALIAÇÃO: R\$ 10.356.000,00 (24 de agosto de 2021) que atualizado até a presente data pelo índice da tabela prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo conforme estabelecido no item 6 da decisão de fls. 892/893 perfaz o valor de **R\$ 13.446.974,22.**

ÔNUS: **Consta no registro nº 07** da referida matrícula imobiliária, nos termos da escritura pública de 29 de maio de 2000, lavrada no Tabelião de Notas do Distrito de Sousas, Campinas/SP, Livro 276, páginas 374/346, que os proprietários Lourenço Miguel Puga e Vanda Aparecida Carrara Puga, transmitiram por doação o imóvel objeto desta matrícula para Eduarda Aparecida Puga, pelo valor de R\$ 1.742.592,33. Compareceram como anuentes e intervenientes no instrumento, Elvis Puga, Erica Cristina Puga, Elen Deli Puga, Eder Richard Pugas e sua mulher Michele de Paula Macedo Casarim Puga;

Consta no registro nº 08 da referida matrícula imobiliária, nos termos da escritura pública de 29 de maio de 2000, lavrada no Tabelião de Notas do Distrito de Sousas, Campinas/SP, Livro 276, páginas 374/346, que os

SILVEIRA LEILÕES

doadores Lourenço Miguel Puga e Vanda Aparecida Carrara Puga, reservaram para si o usufruto vitalício do imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 354.931,04;

Consta no registro nº 09 da referida matrícula imobiliária, nos termos da escritura pública de 29 de maio de 2000, lavrada no Tabelião de Notas do Distrito de Sousas, Campinas/SP, Livro 276, páginas 374/346, que por imposição dos doadores Lourenço Miguel Puga e Vanda Aparecida Carrara Puga, o imóvel objeto desta matrícula fica gravado com a cláusula vitalícia de incomunicabilidade.

Consta na averbação nº 10 da referida matrícula imobiliária, nos termos do Mandado Judicial de 31/07/2020, emitido nos autos da Ação Civil de Procedimento Comum – Defeito, Nulidade ou Anulação nº 1004760-11.2020.8.26.0604 da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sumaré, movida por Itaú Unibanco S/A em face de Eduarda Aparecida Puga e outros foi decretada a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do item 405.1 do Capítulo XX, Tomo II, das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo;

Consta na averbação nº 11 da referida matrícula imobiliária, nos termos da sentença de 10/11/2021, extraída dos autos de Ação Pauliana, processo nº 1004760-11.2020.8.26.0604, expedida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível de Sumaré/SP, procede-se a presente para constar **a ineficácia dos registros nºs 7 e 8 e da averbação nº 9**, para o referido processo

Consta na averbação nº 12 da referida matrícula imobiliária, certidão da penhora expedida em 27 de julho de 2022, extraída dos autos de execução civil, processo nº 1006126-85.2020.8.26.0604, da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Sumaré, promovida por Itaú Unibanco S/A em face de Lourenço Miguel Puga e sua esposa Vanda Aparecida Carrara Puga procedeu-se a penhora do imóvel objeto da matrícula de propriedade dos executados. Conforme processo 1004760-11.2020.8.26.0604, para garantia do pagamento da dívida de R\$ 6.255.121,00, ficando nomeado como fiel depositário Lourenço Miguel Puga;

Consta na averbação nº 13 da referida matrícula imobiliária, por ofício protocolado sob nº 202405.2814.03357434-1ª-630 foi decretada a indisponibilidade dos bens de Vanda Aparecida Carrara Puga, enviada por meio eletrônico pela Central Nacional de Indisponibilidade, nos autos do processo nº 10009309820225020373, do Tribunal do Trabalho da 2ª Região de São Paulo;

Consta na averbação nº 14 da referida matrícula imobiliária, por ofício protocolado sob nº 202405.2814.03357434-1ª-630 foi decretada a indisponibilidade dos bens de Lourenço Miguel Puga, enviada por meio eletrônico pela Central Nacional de Indisponibilidade, nos autos do processo nº 10009309820225020373, do Tribunal do Trabalho da 2ª Região de São Paulo.

DO DÉBITO EXEQUENDO: O débito da presente ação atualizado até 29 de abril de 2026 perfaz o valor de **R\$ 18.691.706,16** – fls. 890/891.

SILVEIRA LEILÕES

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais ônus e os débitos tributários, inclusive os de natureza *propter rem* (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da arrematação, na medida da existência de saldo desta para tanto, consoante a ordem das respectivas preferências nos termos do artigo 130 e 186 do Código Tributário Nacional e artigo 908 do Código de Processo Civil.

DA PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO: Para participar do leilão eletrônico é necessário que o interessado efetue o seu cadastro com pelo menos 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do encerramento do leilão no site do leiloeiro oficial através da plataforma **Silveira Leilões** pelo seu portal eletrônico: **<http://www.silveiraleiloes.com.br>** e, posteriormente a aprovação do cadastro, efetue a sua habilitação para o lote que deseja lançar. O leiloeiro oficial pode solicitar a qualquer tempo, por escrito, a confirmação das informações prestadas no momento da realização do cadastro. Ademais, poderá recusar qualquer cadastro que apresente informações imprecisas ou conflitantes, assim como aqueles que entenderem suspeitos, podendo também, inabilitar provisória ou definitivamente o usuário. Os lances somente poderão ser realizados através do site do leiloeiro oficial, sendo certo que o licitante deverá estar logado e efetuar seus lances até a data e horário de encerramento. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, sendo certo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

LANCE VENCEDOR: Será considerado arrematante aquele que der o maior lance não inferior ao valor da avaliação atualizado, resguardado o lance que ofereça preço vil; caso o arrematante não honre com o valor do lance no prazo e condições previstas neste edital, o lance será considerado inválido, ficando o arrematante sujeito às penalidades previstas em lei. Na hipótese de o arrematante não honrar o pagamento, serão sucessivamente chamados os demais licitantes, pela ordem dos lances ofertados (do maior para o menor excluído o lance dado pelo lançador desclassificado), os quais terão o mesmo prazo e condições acima para honrar o valor do lance vencedor, sendo descartados todos os lances em valor inferior ao mínimo previsto neste edital. Comprovado o pagamento do lance e da comissão, arrematante e leiloeiro deverão assinar o Auto de Arrematação para posterior juntada aos autos, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre arrematante e leiloeiro.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável sob pena de se desfazer a arrematação. A comissão do leiloeiro é de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance da arrematação, a ser pago pelo arrematante diretamente ao leiloeiro oficial, através de depósito bancário em nome de Marcelo Emídio Ferreira Pierobom Silveira, Banco Bradesco, conta poupança nº 1001775-0, agência nº 6627, Chave PIX: contato@silveiraleiloes.com.br, bem como deverá o mesmo dar quitação mediante recibo que não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias, deduzido as despesas incorridas. (artigo 884, parágrafo único do Código de Processo Civil, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32). Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link <https://www.tjsp.jus.br/PortalCustas>.

SILVEIRA LEILÕES

DO PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados em adquirir o bem em prestações poderão apresentar: até o início da primeira etapa, proposta por valor que não seja inferior ao valor da avaliação; e até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação, por preço não inferior ao valor atualizado da última avaliação mediante o depósito de pelo menos 25% do valor à vista, autorizado o parcelamento do restante em até 30 (trinta) parcelas garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, nos termos do artigo 895, do Código de Processo Civil. As propostas deverão ser enviadas aos cuidados do Leiloeiro Oficial exclusivamente por meio da sua plataforma eletrônica, garantindo a ampla publicidade e o conhecimento de todos os participantes, até o encerramento dos leilões e serão submetidas à apreciação do MM. Juízo. **A proposta de pagamento do lance à vista é soberano e sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, exatamente como determina o artigo 895, parágrafo 7º do Código de Processo Civil.**

DA IMISSÃO NA POSSE: A carta de arrematação, e a consequente imissão na posse do imóvel, deverá ser requerida pelo arrematante nos autos do respectivo processo. Correrão por conta do arrematante todas as despesas para a transferência patrimonial do bem arrematado, tais como, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, averbações, regularização, certidões, emolumentos cartorários, registros remoção e outros ônus decorrentes, bem como todas as providências e despesas relativas à transferência do imóvel, incluindo taxas e emolumentos cartorários.

DOS DÉBITOS: Tendo a aquisição judicial de bem caráter originário a venda se dará livre e desembaraçada, com a sub-rogação dos valores das dívidas, em especiais as tributárias, que subrogarão no preço da arrematação, nos termos do parágrafo único do artigo 130 e 186 do Código Tributário Nacional, na forma do artigo 908, do Código de Processo Civil, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive de natureza *propter rem* sub-rogam-se sobre o preço do lance. Os débitos hipotecários serão extintos nos termos do artigo 1.499, IV do Código Civil. Para todos os efeitos, considera-se a venda como sendo *ad corpus*, não cabendo qualquer reclamação posterior em relação às medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades do imóvel arrematado.

DA ADJUDICAÇÃO: Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pelo pagamento da comissão devida ao Leiloeiro Oficial de 5% (cinco por cento).

DA PREFERÊNCIA: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição do bem, nessa ordem, nos termos dos artigos 892, § 2º e 843, § 1º do Código de Processo Civil. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, nos termos do artigo 843, do Código de Processo Civil.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: A partir da publicação do Edital, o exequente, na hipótese de arrematação pelo crédito, ficará responsável pela comissão devida. As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro

SILVEIRA LEILÕES

Oficial, o Provimento CSM nº 1.625, de 09 de fevereiro de 2.009, do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e o caput do artigo 335, do Código Penal.

DA REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se os executados, após a publicação do Edital, pagarem a dívida ou celebrar acordo antes de adjudicado ou alienado o bem, deverão apresentar até a data e hora designadas para os leilões, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto a remição da execução ou celebração do acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado, juntamente com o depósito judicial correspondente à comissão do Leiloeiro Oficial no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor de avaliação por quem ser causa.

RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO: Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergências quanto à efetiva situação do bem alienado em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.

DA BAIXA DOS GRAVAMES: Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixadas por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão, nos termos do artigo 358 do Código Penal. Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

IMPOSSIBILIDADE DE FINALIZAÇÃO NO PRAZO PREVISTO: Caso identificada intercorrência técnica que inviabilize a finalização do leilão, será adiado o seu encerramento para o dia útil subsequente, no mesmo horário previsto neste edital, sem necessidade de nova publicação, nos termos do artigo 900 do Código de Processo Civil. Todos os lances já ofertados serão preservados e a participação se dará apenas entre os usuários já habilitados.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Será o edital, afixado e publicado na forma da Lei. Regras e condições estão disponíveis no portal eletrônico: <http://www.silveiraleiloes.com.br>, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, no qual serão disponibilizados todos os documentos pertinentes, especialmente o laudo de avaliação, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos bens a serem apreçados. Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão eletrônico, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (artigo 18º da

SILVEIRA LEILÕES

Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

Dúvidas pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a ação, ou no escritório do Leiloeiro Oficial, Marcelo Emídio Ferreira Pierobom Silveira, matrícula JUCESP nº 843, situado na Avenida Rotary, nº 187, Jardim das Paineiras, sala 01, Campinas/SP, contatos: telefone: (19) 3794-2030 e celular/WhatsApp (19) 98138.3065 e e-mail: contato@silveiraleiloes.com.br.

A publicação deste edital supre eventual insucesso na notificação pessoal dos credores, ministério público, administrador judicial, executados, cônjuges, proprietários, coproprietários, eventuais ocupantes dos imóvel, inquilinos, locatários, usufrutuários, credor fiduciário, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, credores, herdeiros, representantes legais, fazendas públicas, municipalidade, estado, união e demais interessados intimados, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para intimação pessoal, na forma do artigo 889, incisos I a VII e parágrafo único do Código de Processo Civil. Nada mais. Sumaré/SP, 14 de agosto de 2026.

Doutor André Pereira de Souza

Juiz de Direito

Marcelo Emídio F. P. Silveira

Leiloeiro Oficial - JUCESP nº 843