

16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

O **Dr. Paulo Bernardi Baccarat**, MM. Juiz de Direito da **16ª** Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1119777-16.2024.8.26.0100 – Execução de título extrajudicial.

Exequente: BANCO SOFISA S.A, CNPJ: 60.889.128/0001-80, na pessoa do seu representante legal;

Executado: MCC SPECIALTY COFFEE EXPORTADORA LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ: 20.694.905/0001-16, na pessoa do seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTES DOS IMÓVEIS;**
- **PREFEITURA DO MANHUMIRIM/MG;**
- **PIMENTA & DANTAS ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL**, CNPJ: 35.475.246/0001-02, na pessoa do seu representante legal (administradora judicial);
- **1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE VARGINHA/MG**, autos n. 5014658-17.2023.8.13.0707;
- **16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 1195006-79.2024.8.26.0100;

1º Leilão

Início em **02/10/2026**, às **15:15hs**, e término em **06/10/2026**, às **15:15hs**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 – R\$ 61.381,18; LOTE 2 – R\$ 58.825,15; LOTE 3 – R\$ 59.222,70; LOTE 4 – R\$ 61.998,22, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **06/10/2026**, às **15:16hs**, e término em **27/10/2026**, às **15:15hs**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 – R\$ 30.690,59; LOTE 2 – R\$ 29.412,57; LOTE 3 – R\$ 29.611,35; LOTE 4 – R\$ 30.999,11, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do(s) Bem (ns)

LOTE 1 - LOTE 20 - Q C. - UM LOTE DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE Nº 20, NA QUADRA "C" DO LOTEAMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL MIRANTE DO JEQUITIBÁ", LOCALIZADO NA RUA PROJETADA 04 DO DITO LOTEAMENTO, MUNICÍPIO E COMARCA DE MANHUMIRIM-MG, o qual mede 251,67m² (duzentos e cinquenta e um vírgula sessenta e sete metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: - Pela linha de frente, mede 11,58m. com a Rua Projetada 04; Lateral direita, mede 21,32m. com o lote de nº 21; Lateral esquerda, mede 24,87m. com o lote de nº 19; Pela linha de fundos, mede 11,00m. e confronta com o lote de nº 12. Ambas as áreas confinantes do mesmo loteamento.

Matrícula: 12.572 do Cartório do Registro de Imóveis de Manhumirim/MG.

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se no Evento 86, CERT143, Página 1 dos autos, bem como na **AV.02** da matrícula. Consta dos autos, Evento 1, PET1, a informação de que a executada está sob **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** em trâmite nos autos n. 5014658-17.2023.8.13.0707, da 1ª Vara Cível da Comarca de Varginha/MG. Constan **EMBARGOS À EXECUÇÃO**, autos n. 1195006-79.2024.8.26.0100, cuja sentença julgou improcedente, confirmada pelo v. acórdão e, atualmente, pendente de juízo de admissibilidade do recurso

especial interposto pela executada, em trâmite. Consta dos autos, Evento 179, PET1, **EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE** pendente de apreciação.

CONTRIBUINTE: 01.02.067.0296.001 (R.01); Em consulta realizada em 17/08/2026, constam **débitos fiscais** relativos ao exercício de 2026 no valor total de R\$ 233,41. Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais relativos a outros exercícios e/ou inscritos em dívida ativa, competindo ao arrematante a verificação junto aos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: A executada.

Avaliação: R\$ 58.646,93, em setembro de 2025.

LOTE 2 - LOTE 21 - Q C. - UM LOTE DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE Nº 21, NA QUADRA "C" DO LOTEAMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL MIRANTE DO JEQUITIBÁ", LOCALIZADO NA RUA PROJETADA 04 DO DITO LOTEAMENTO, MUNICÍPIO E COMARCA DE MANHUMIRIM-MG, O QUAL MEDE 241,19M² (DUZENTOS E QUARENTA E UM VÍRGULA DEZENOVE METROS QUADRADOS), dentro dos seguintes limites e confrontações: Pela linha de frente, mede 11,83m. com a Rua Projetada 04; Lateral direita, mede 20,17m. com o lote de nº 22; Lateral esquerda, mede 21,32m. com o lote de nº 20; Pela linha de fundos, mede 11,75m. e confronta com o lote de nº 11. Ambas as áreas confinantes do mesmo loteamento.

Matrícula: 12.573 do Cartório do Registro de Imóveis de Manhumirim/MG.

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se no Evento 86, CERT143, Página 1 dos autos, bem como na **AV.02** da matrícula. Consta dos autos, Evento 1, PET1, a informação de que a executada está sob **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** em trâmite nos autos n. 5014658-17.2023.8.13.0707, da 1ª Vara Cível da Comarca de Varginha/MG. Consta **EMBARGOS À EXECUÇÃO**, autos n. 1195006-79.2024.8.26.0100, cuja sentença julgou improcedente, confirmada pelo v. acórdão e, atualmente, pendente de juízo de admissibilidade do recurso especial interposto pela executada, em trâmite. Consta dos autos, Evento 179, PET1, **EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE** pendente de apreciação.

CONTRIBUINTE: 01.02.067.0308.001 (Evento 158, DOCUMENTACAO3, Página 1); Em consulta realizada em 17/08/2026, constam **débitos fiscais** relativos ao exercício de 2026 no valor total de R\$ 223,70. Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais relativos a outros exercícios e/ou inscritos em dívida ativa, competindo ao arrematante a verificação junto aos órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 56.204,76, em setembro de 2025.

LOTE 3 - LOTE 22 - Q C. - UM LOTE DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE Nº 22, NA QUADRA "C" DO LOTEAMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL MIRANTE DO JEQUITIBÁ", LOCALIZADO NA RUA PROJETADA 04 DO DITO LOTEAMENTO, MUNICÍPIO E COMARCA DE MANHUMIRIM-MG, O QUAL MEDE 242,82M² (DUZENTOS E QUARENTA E DOIS VÍRGULA OITENTA E DOIS METROS QUADRADOS), dentro dos seguintes limites e confrontações: Pela linha de frente, mede 11,86m. com a Rua Projetada 04; Lateral direita, mede 21,60m. com o lote de nº 23; Lateral esquerda, mede 20,17m. com o lote de nº 21; Pela linha de fundos, mede 11,75m. e confronta com o lote de nº 10. Ambas as áreas confinantes do mesmo loteamento.

Matrícula: 12.574 do Cartório do Registro de Imóveis de Manhumirim/MG.

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se no Evento 86, CERT143, Página 1 dos autos, bem como na **AV.02** da matrícula. Consta dos autos, Evento 1, PET1, a informação de que a executada está sob **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** em trâmite nos autos n. 5014658-17.2023.8.13.0707, da 1ª Vara Cível da Comarca de Varginha/MG. Consta **EMBARGOS À EXECUÇÃO**, autos n. 1195006-79.2024.8.26.0100, cuja sentença julgou improcedente, confirmada pelo v. acórdão e, atualmente, pendente de juízo de admissibilidade do recurso especial interposto pela executada, em trâmite. Consta dos autos, Evento 179, PET1, **EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE** pendente de apreciação.

CONTRIBUINTE: **01.02.067.0320.001 (R.01);** Em consulta realizada em 17/08/2026, constam **débitos fiscais** relativos ao exercício de 2026 no valor total de R\$ 225,20. Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais relativos a outros exercícios e/ou inscritos em dívida ativa, competindo ao arrematante a verificação junto aos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: A executada.

Avaliação: R\$ 56.584,60, em setembro de 2025.

LOTE 4 - LOTE 23 - Q C. - UM LOTE DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE Nº 23, NA QUADRA "C" DO LOTEAMENTO DENOMINADO "RESIDENCIAL MIRANTE DO JEQUITIBÁ", LOCALIZADO NA RUA PROJETADA 04 DO DITO LOTEAMENTO, MUNICÍPIO E COMARCA DE MANHUMIRIM-MG, O QUAL MEDE 254,20M² (DUZENTOS E CINQUENTA E QUATRO VÍRGULA VINTE METROS QUADRADOS), dentro dos seguintes limites e confrontações: Pela linha de frente, mede 11,42m. com a Rua Projetada 04; Lateral direita, mede 24,68m. com o lote de nº 24; Lateral esquerda, mede 21,60m. com o lote de nº 22; Pela linha de fundos, mede 11,00m. e confronta com o lote de nº 09. Ambas as áreas confinantes do mesmo loteamento.

Matrícula: 12.575 do Cartório do Registro de Imóveis de Manhumirim/MG.

ÔNUS: A **PENHORA** dos bens encontra-se no Evento 86, CERT143, Página 1 dos autos, bem como na **AV.02** da matrícula. Consta dos autos, Evento 1, PET1, a informação de que a executada está sob **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** em trâmite nos autos n. 5014658-17.2023.8.13.0707, da 1ª Vara Cível da Comarca de Varginha/MG. Consta **EMBARGOS À EXECUÇÃO**, autos n. 1195006-79.2024.8.26.0100, cuja sentença julgou improcedente, confirmada pelo v. acórdão e, atualmente, pendente de juízo de admissibilidade do recurso especial interposto pela executada, em trâmite. Consta dos autos, Evento 179, PET1, **EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE** pendente de apreciação.

CONTRIBUINTE: 01.02.067.0331.001 (Evento 158, DOCUMENTACAO5, Página 1); Em consulta realizada em 17/08/2026, constam **débitos fiscais** relativos ao exercício de 2026 no valor total de R\$ 235,76. Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais relativos a outros exercícios e/ou inscritos em dívida ativa, competindo ao arrematante a verificação junto aos órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** A executada.

Avaliação: R\$ 59.236,49, em setembro de 2025.

Débito da ação: R\$ 58.742,22, em setembro de 2024, a ser atualizado até a data da arrematação.

1 Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

Se tratando de imóvel o próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial, se tratando de bens móveis o parcelamento dependerá de caução idônea a ser analisada pelo juiz.

Somente haverá submissão à apreciação do magistrado na hipótese de disputa entre lances nas modalidades à vista e parcelada. Encerrado o leilão com a vitória do último lance na modalidade parcelada, o resultado será submetido ao juízo para que seja analisada a conveniência do prosseguimento da arrematação pelo lance parcelado ou pelo lance à vista.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão do Leiloeiro corresponderá a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance. O pagamento deverá ser realizado em até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio a ser indicado pelo Leiloeiro, podendo ocorrer via PIX, boleto bancário ou outro meio idôneo, conforme orientação da equipe de pós-venda do Leiloeiro.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.



Compromisso e Responsabilidade do Licitante: Todos os lances ofertados no leilão são irrevogáveis e irretratáveis, sendo de inteira responsabilidade do participante, não sendo admitida em qualquer hipótese a retirada, cancelamento, desistência ou exclusão de lances, devendo o ofertante cumprir integralmente todas as obrigações decorrentes da sua manifestação de vontade ao registrar o lance na plataforma.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 17 de agosto de 2026.

Dr. Paulo Bernardi Baccarat,

Juiz de Direito