



Leilões Judiciais

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - K-2904

ALESSANDRA CAVALCANTI ANTUNES - JUCESP Nº 1405

45ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL - TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação da executada: **ROCHA FIRME LTDA** (CNPJ/MF Nº 12.245.491/0001-10); bem como os credores: **CÉLIO JOSÉ DE SOUSA FIGUEREDO** (CPF/MF Nº 421.168.214-87), **MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL** (CNPJ/MF Nº 26.989.715/0003-74) e **AGÊNCIA NACIONAL DE MINERAÇÃO** (denominação anterior **DEPARTAMENTO NACIONAL DE PRODUÇÃO MINERAL**) (CNPJ/MF Nº 29.406.625/0001-30); e do terceiro interessado: **INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS** (CNPJ/MF Nº 03.659.166/0001-00)

O MM. Juiz de Direito Dr. Rogério Aguiar Munhoz Soares, da 45ª Vara Cível – Foro Central, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 da Ação de Cobrança em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **MGM LOCAÇÕES LTDA.** (CNPJ/MF Nº 04.676.906/0001-81) em face de **ROCHA FIRME LTDA** (CNPJ/MF Nº 12.245.491/0001-10), nos autos do **Processo nº 0000977-17.2022.8.26.0100**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL:

LOTE 01 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rodovia BR 122, KM 165, S/N, Serra da Santa, Petrolina - PE, 56320-700.

DADOS DO IMÓVEL	
Incrá nº	Matrícula Imobiliária
223.085.052.493-1	4.925 da 2ª Serventia Registral de Petrolina/PE

ÔNUS DO IMÓVEL				
Registro	Data	Ato	Processo	Credores
Av.03	25/07/2019	Hipoteca	-	Célio José de Sousa Figueredo
Av.04	25/07/2019	Indisponibilidade de Bens	0505235-23.2017.4.02.5101	Ministério Público Federal
R.06	25/07/2019	Penhora	0800436-85.2019.4.05.8308	Departamento Nacional de Produção Mineral
R.08	20/05/2024	Penhora Exequenda	0000977-17.2022.8.26.0100	MGM Locações Ltda.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Uma propriedade denominada de Sítio São José, nas terras da Fazenda Cachoeira, Petrolina-PE, medindo 14,9820ha (quatorze hectares, noventa e oito ares e vinte centiares), cujo os limites e confrontações estão contidos na seguinte poligonal: Partindo-se do ponto 0 com rumo para 1, sudeste, limitando-se com a BR-428, a distância de 458,00 metros, até o ponto 1, deste ponto com ângulo interno de 79°48'00" limitando-se com a propriedade do Sr. Cícero Galvão, a distância de 207,00 metros até ponto 02, deste ponto com ângulo interno de 90°00'00" nos mesmo limites a distância de 72,00 metros até o ponto 3; deste ponto com ângulo interno de 252°13'00" nos mesmo limites a distância de 62,50 metros até o ponto 4; deste ponto com ângulo interno de 168°45'00" nos mesmo limites a distância de 36,70 metros até o ponto 5; deste ponto com ângulo interno de 187°47'00" nos mesmo limites a distância de 70,00 metros até o ponto 6; deste ponto com ângulo interno de 188°46'00" nos mesmo limites a distância de 48,20 metros até o ponto 7; deste ponto com ângulo interno de 115°00'00" limitando-se com a propriedade do Sr. Edvaldo Ferreira Gomes, a distância de 32,30 metros até o ponto 8; deste ponto com ângulo interno de 173°00'00" nos mesmo limites a distância de 110,50 metros até o ponto 11; deste ponto com ângulo interno de 155°48'00" até o ponto 0, inicio de partida, fechando o polígono com ângulo interno de 96°15'00". Código de Cadastro do Imóvel Rural do INCRA: 223.085.052.493-1.

OBS. 1: Conforme Av.02 da Matrícula Imobiliária, consta o lançamento de um imóvel do tipo INDUSTRIAL, localizado na Rod. BR-428 (antiga Fazenda Serra da Santa), nº 140, Fazenda Cachoeira, Sítio São José, bairro Expansão Urbana (antiga área Rural), Petrolina/PE, com área construída de 284,43m².



Leilões Judiciais

OBS. 2: A propriedade conta com escritório com 76,65m², refeitório com 109,61m², oficina com 98,17m², casa comando secundário com 90m², tanque 20.000L/estrutura abastecimento com 63m², subestação área 200Kva (1 unidade), subestação área 300Kva (1 unidade), casa de energia com 30m² e casa de lubrificação com 24,4m². A propriedade se trata de uma mina/jazida ativa e já instalada na região. **Conforme decisão ao Evento 194, os bens móveis não estão abrangidos pela penhora do imóvel.**

OBS. 3: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca registrada sob a Av.03, será extinta.

OBS. 4: Consta na Av.01 da Matrícula Imobiliária, a comunicação de Reserva Legal gravada sob o imóvel em favor do INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVÁVEIS - IBAMA.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 13.442.550,00 (Jun/2019 – Avaliação ao Evento 108 – Homologação ao Evento 119).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 19.810.289,32 (Jul/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional e Tema 1.134/2024 do STJ).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 2.370.538,84 (Mar/2026 – Evento 203).

DATAS DO LEILÃO - HORÁRIOS CONSIDERADOS SÃO DE BRASÍLIA/DF

1ª Praça	
Início	14.09.26, às 15 horas e 30 minutos
Término	17.09.26, às 15 horas e 30 minutos

Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em:



Leilões Judiciais

2ª Praça	
Início	17.09.26, às 15 horas e 30 minutos
Término	07.10.26, às 15 horas e 30 minutos

02 - CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.kwara.com.br). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - LEILOEIRA: O leilão será realizado pela Leiloeira Pública Oficial, **ALESSANDRA CAVALCANTI ANTUNES**, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1405, através da plataforma **Kwara - Gestora de Leilões** (www.kwara.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.kwara.com.br (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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 dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a empresa Leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: judicial@kwara.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de



Leilões Judiciais

antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes

05 - ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

06 - QUOTA-PARTE: 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 (artigo 843, CPC).

07 - PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/pages/custas/inicial>, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. O valor da avaliação deverá ser atualizado, à época das praças, conforme o índice adotado pelo TJSP. Caso já haja lance ofertado na plataforma do Leiloeiro, este permanecerá inalterado. Contudo, para fins de recolhimento do depósito judicial, o valor do lance será automaticamente ajustado pelo Leiloeiro, observando-se o valor mínimo legal exigido. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32). A comissão do Leiloeiro, não será devolvida ao



Leilões Judiciais

arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

09 - 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 (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 08, a pagar a comissão sobre o 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.

10 - OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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 as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional e Tema 1.134/2024 do STJ, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - VISITAÇÃO: O Leiloeiro, ou funcionário por ele indicado, está autorizado a diligenciar até o imóvel para vistoria e realização de fotografias, acompanhado



Leilões Judiciais

ou não de interessados. A visita, quando autorizada, deverá ser agendada pelo e-mail: judicial@kwara.com.br, podendo ocorrer com acompanhamento de oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, o Leiloeiro poderá se fazer acompanhar por chaveiro para abertura de portas trancadas. Os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, também estão autorizados a realizar registros fotográficos para publicação no portal do Leiloeiro, com o objetivo de proporcionar aos licitantes pleno conhecimento das características do bem (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009).

14 - FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC). Nos termos do artigo 320-G do Provimento CNJ nº 188/2024, caberá ao juízo que determinou a venda em leilão judicial prever o cancelamento das restrições averbadas na matrícula, de modo que o arrematante receberá, em uma única Ordem Judicial, a autorização para que o Cartório de Registro de Imóveis competente proceda à baixa de todas as penhoras e restrições inseridas na matrícula do imóvel.

15 - IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

16 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou através do endereço eletrônico judicial@kwara.com.br e WhatsApp (11) 5039-9339. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Kwara, no seguinte endereço: www.kwara.com.br.



Leilões Judiciais

17 - PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 12 de agosto de 2026

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) - Diretor(a),
subscrevi.

DR. ROGÉRIO AGUIAR MUNHOZ SOARES
JUIZ DE DIREITO