

## EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

27ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO

**EDITAL** de 1ª e 2ª Praças de Leilão Judicial Eletrônico do bem abaixo descrito, bem como para intimação dos Executados **BIOGEOENERGY FABRICAÇÃO E LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS LTDA.**, CNPJ nº 33.578.004/0001-00; **ESPELHO MEU HOLDING LTDA.**, CNPJ nº 27.208.488/0001-01; **GEOTERRA EMPREENDIMENTOS E TRANSPORTES S.A.**, CNPJ nº 07.788.339/0001-43; **GEOTRACTOR BELARUS COMÉRCIO E LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS LTDA.**, CNPJ nº 33.591.484/0001-40; **GEO SILOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**, CNPJ nº 33.591.493/0001-30; **BIOCABUGI ENERGIAS RENOVÁVEIS SPE LTDA.**, CNPJ nº 35.478.925/0001-27; da **PREFEITURA DE BELO HORIZONTE**, CNPJ nº 18.715.383/0001-40 e demais interessados, extraído dos autos do EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DIREITO CIVIL, processo nº **1002873-15.2021.8.26.0100**, que tramita perante a 27ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, requerida por **FRAGA SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, CNPJ nº 71.741.995/0001-90.

A **Dra. Melissa Bertolucci**, MMª Juíza de Direito, na forma da Lei, **faz saber** a todos que virem ou tiverem conhecimento do presente Edital, que, através do sistema Gestor de Alienação Eletrônica, **PRÓ-JUD LEILÕES**, hospedado no endereço eletrônico [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br) e sob condução do **Leiloeiro Público Oficial, Sr. Carlos Campanhã**, inscrito na JUCESP sob nº **1.053**, levará a público Leilão Judicial, ou seja, a público pregão de venda e arrematação, pelo maior lance, o bem a seguir descrito:

**1 - DO BEM: 02 (DOIS) PRÉDIOS COM ÁREA EDIFICADA DE 1.113,04 M² E SEU RESPECTIVO TERRENO DE 1.000 M², localizados na Avenida Portugal nº 757, Bairro Santa Amélia, Belo Horizonte – MG, CEP 31555-000, assim descrito em sua matrícula: Lote 18 do quarteirão 80, com área de 1.000,00m2, Belo Horizonte – MG, de forma retangular, com 20m em seguimento retilíneo de frente para Avenida Portugal; 50m em segmento retilíneo de divisa lateral direita confrontando-se com o lote 16; 50m em segmento retilíneo de divisa lateral esquerda confrontando-se com o lote 20; 10m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 13; 10m em segmento retilíneo de divisa de fundos confrontando-se com o lote 15; do Bairro Santa Amélia.**

**Matrícula** nº 14.218 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG.

**Cadastro Municipal** nº 305.080.018.0012

**Descrição do Imóvel:** Conforme Laudo de Avaliação, edificado em terreno com área de 1000m², o **prédio I**, composto por área de 559,06 m², conforme ficha imobiliária cadastral e certidão de baixa de edificação e habite-se, sendo 492,10m² edificados no piso térreo, em alvenaria, piso em granito, telha termoacústica, está totalmente concluído, com recuo da via com 5 vagas de estacionamento dispostas a frente do prédio, conforme imagens 1 e 2, jardim próximo à entrada e portão social, fechamento gradil portão e fechadura eletrônica e concertina, dispõe de recepção com parede decorativa blocos de vidro, ornamentação jardinagem e com aquário fixo, escadas de acesso ao piso superior em estrutura metálica e corrimão em aço e 66,96m² edificados no piso superior, área destinada e utilizada pela diretoria e administração, área está dividida em salas,

com mesmo padrão de acabamento utilizado no primeiro piso, teto em laje, iluminação fluorescente, janelas vidro e um banheiro com paredes revestidas, piso e faixa decorativa em granito, louças simples e bancada em granito, box em blindex e espelho e ducha. Ainda no prédio 1, conforme figura salão 01, utilizado como área de atendimento virtual, piso em granito possui, instalação em vidro na parte superior próximo a cobertura por telhas e estrutura metálica e janelas em vidro, permitindo acesso luz solar por toda a extensão do salão, equipado com ar-condicionado, rede lógica, fechamento em portas blindex. O prédio II, ou prédio anexo, situado posteriormente ao prédio I, parte dos fundos do terreno, possui área edificada no primeiro piso de 286,62 m<sup>2</sup>, denominado salão 02, edificado em alvenaria, cobertura laje, iluminação fluorescente, piso porcelanato, dividido em salão de atendimento virtual, 02 salas de treinamento e uma sala de reunião, banheiros, acesso á corredor lateral não utilizado e não edificado e acesso as escadas de acesso ao segundo piso, escadas essas em granito e corrimão em aço inox, onde encontra-se uma área de 267,36m<sup>2</sup>, denominada salão 03, edificado em alvenaria, cobertura em laje, revestimento piso porcelanato, banheiros de uso coletivo, salão 03 ou almoxarifado, fechamento em alvenaria até a metade parede e janelas amplas por toda extensão das paredes, todas as salas do prédio depõem de ar condicionado e rede lógica diante de sua finalidade e utilização. Há ainda, terceiro piso, com edificação em fase inicial, alvenaria a meia altura, concreto no piso, tubulação e passagem instalações elétricas, lógicas e hidrossanitárias, com área aproximada de 250m<sup>2</sup>. O **prédio II** ou prédio anexo, não possui licença ou alvará para edificação, de modo que sua regulamentação se faz necessária junto à Secretaria de Municipal de Fazenda, enquanto a edificação do prédio I, possui habite-se e baixa de licença de obras, porém nenhuma das edificações possui registro na matrícula do terreno, desse modo escritura e registro trata-se apenas de terreno com área de 1000m<sup>2</sup>. **Área total edificada é de 1.113,04m<sup>2</sup>**, área regularizada junto Fazenda Municipal, 559,06m<sup>2</sup>, área edificada pendente de regularização 553,98m<sup>2</sup> junto à fazenda e registro na matrícula. Observa-se ainda a solidez estrutural do imóvel, alvenaria bem executada, ausência de trincas ou rachaduras, o estado de conservação, manutenção e presença de materiais de alta qualidade, idade da edificação, aproximadamente 15 anos.

**Ônus/Gravames ativos:** **AV.1** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 00110023620205150094, que tramita perante 7ª Vara do Trabalho de Campinas - SP; **AV.2** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 00109471120205150151, que tramita perante 3ª Vara do Trabalho de Araraquara - SP; **AV.3** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 00109992920205150079, que tramita perante 2ª Vara do Trabalho de Araraquara - SP; **AV.4** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 00109984420205150079, que tramita perante 2ª Vara do Trabalho de Araraquara - SP; **AV.5** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 00110001420205150079, que tramita perante 2ª Vara do Trabalho de Araraquara - SP; **AV.6** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 00111688320205030100, que tramita perante 2ª Vara do Trabalho de Montes Claros - MG; **AV.7** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 00247563120215240071, que tramita perante 1ª Vara do Trabalho de Três Lagoas - MS; **AV.8** – Averbada a PENHORA EXEQUENDA; **AV.9** – Averbada a PENHORA expedida nos autos do processo nº 00111688320205030100, que tramita perante 2ª Vara do Trabalho de Montes Claros – MG;

**AV.10** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 00111026520225150079, que tramita perante 2ª Vara do Trabalho de Araraquara – SP; **AV.11** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 00105798720215150079, que tramita perante 2ª Vara do Trabalho de Araraquara – SP; **AV.12** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 00103656920245150079, que tramita perante 2ª Vara do Trabalho de Araraquara – SP; **AV.13** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 00104614820255030001, que tramita perante 1ª Vara do Trabalho de Belo Horizonte - MG; **AV.14** – Averbada a INDISPONIBILIDADE DE BENS expedida nos autos do processo nº 00102555420195030030, que tramita perante 2ª Vara do Trabalho de Contagem - MG; . **AV.15** – Averbada a PENHORA DO IMÓVEL, expedida nos autos do processo nº 00102555420195030030, que tramita perante 1ª Vara do Trabalho de Contagem – MG.

**Débito de IPTU:** R\$ 197.561,20, atualizado até março/2026, (fls. 3.022/3.024 dos autos do processo) que deverá ser atualizado até o término do leilão.

**Avaliação Atualizada:** R\$ 5.565.418,12 atualizada até junho/2026, que será atualizada até a data do início do leilão pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. **Avaliação original:** R\$ 5.350.000,00, realizada em agosto/2025.

**Débito da Ação:** R\$ 844.847,49, atualizado até 31/01/2026, que será atualizado até a data do leilão.

**Recursos:** Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento.

**Situação:** Ocupado.

## **2 - DA PRAÇA ELETRÔNICA:**

1ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	30 / 06 / 2026	11 : 00 horas
Término	03 / 07 / 2026	11 : 00 horas

2ª PRAÇA	DATA	HORÁRIO
Início	03 / 07 / 2026	11 : 00 horas
Término	23 / 07 / 2026	11 : 00 horas

**3 - DO VALOR MÍNIMO:** Na 1ª praça, o valor mínimo para a venda do bem praceado será o valor da avaliação judicial, que será atualizado pela tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo até a data do início da hasta pública. Na 2ª praça, o valor mínimo para a venda corresponderá a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizado.

**4 - DO PAGAMENTO:** O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 02 (dois) dias úteis após o encerramento da praça, **através de depósito judicial vinculado ao processo e fornecido pelo Leiloeiro.**

**5 - DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, **que não está incluso no valor do lance, através de depósito judicial vinculado ao processo e fornecido pelo Leiloeiro.**

**6 - DO PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem em prestações, poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por escrito não inferior ao valor da avaliação atualizada; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por escrito que não seja por valor inferior a **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada. Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, as propostas conterão, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Deverá ainda indicar o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A apresentação de propostas não suspenderá o leilão, bem como o lance à vista sempre prevalecerá sobre a proposta parcelada. Deverão ser observadas as demais regras do referido artigo da Lei processual. **As propostas deverão constar no sítio eletrônico, na página do certame, antes do início da respectiva fase deste, dando-se publicidade aos demais interessados, sob pena de não serem consideradas como apresentadas, o que deverá ser comprovado pelo leiloeiro, caso consagre-se vencedora do certame. A comissão de 5% devida ao Leiloeiro não poderá ser incluída no parcelamento e deverá ser paga à vista, através de depósito judicial vinculado ao processo e fornecido pelo Leiloeiro.**

**7 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Nos termos do art. 843, § 1º do Código de Processo Civil, é reservado ao coproprietário ou ao cônjuge não executado, o exercício do direito de preferência na arrematação do bem em igualdade de condições com o arrematante, que deve ser manifestado por escrito diretamente ao Leiloeiro até o término do leilão, sem prejuízo da comissão do Leiloeiro.

**8 - DA REMIÇÃO (PAGAMENTO):** Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, ainda que tenham sido realizados lances por licitantes.

**9 - DAS DESPESAS:** O bem será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, transporte, desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição, tais como registro da Carta de Arrematação, taxas, emolumentos, averbações, imposto de transmissão ITBI etc.

**10 - DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Nos termos do artigo 130, do Código Tributário Nacional, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, ocorridos antes da lavratura do auto de arrematação, sub-rogam-se sobre o preço da arrematação.

**11 - DEMAIS DÉBITOS:** Os débitos de natureza *propter rem* ficarão sub-rogados no preço da arrematação, conforme art. 908, § 1º do Código de Processo Civil, eventuais outros débitos que

recaiam sobre o bem e não cobertos pelo valor da arrematação são de responsabilidade do arrematante, salvo se o processo versar sobre a execução de despesas condominiais geradas pelo imóvel arrematado, responde o arrematante por estas, ainda que anteriores à arrematação, devendo o gestor fazer constar no edital o valor do débito pendente para ciência inequívoca dos licitantes (REsp 1769443 / PR, STJ).

**12 - DAS DEMAIS CONDIÇÕES:** (i) Tratando-se de penhora sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, observada a limitação em relação às hipóteses do artigo 843, §2º do Código de Processo Civil. (ii) O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, parágrafo primeiro, do CPC). (iii) Não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, devendo contatar os licitantes que ofertaram os lances imediatamente anteriores, desde que observado o preço mínimo, para que manifestem seu interesse na arrematação, devendo tal circunstância ser submetida à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil ao arrematante, qual seja, a perda de caução, se existente, e proibição de participação no próximo certame (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). (iv) Em caso de não depósito do preço pelo arrematante, este incidirá em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários-mínimos, devendo tal advertência constar do edital. (v) Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza *propter rem* passa a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta. (vi) O auto de arrematação será assinado por este juiz após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. n. CSM n.1625/2009). (vii) O presente Edital e toda documentação relativa ao presente certame estão disponíveis no website [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br).

**13 – DA LEGISLAÇÃO:** A Alienação Judicial Eletrônica obedecerá ao disposto na legislação vigente aplicável à espécie, notadamente ao disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, nos artigos 246 a 280 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – NSCGJ, nos artigos 12 a 34, da Resolução CNJ nº 236/2016 e do Decreto nº 21.981/32.

**14 - DA SUPERVISÃO E RESPONSABILIDADE DO LEILÃO JUDICIAL:** O público Leilão Judicial será realizado somente por meio eletrônico, através do Sistema Gestor hospedado em [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br) e sob condução do Leiloeiro Público Oficial Carlos Campanhã, inscrito na JUCESP sob nº 1.053.

**15 - COMO PARTICIPAR:** O interessado em participar do Leilão deverá se cadastrar previamente no website [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br), fazer o envio da documentação requerida e requerer habilitação específica para este leilão.

**16 - DA OFERTA DE LANCES:** Durante o pregão eletrônico, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema gestor do Leiloeiro, hospedado no endereço eletrônico em [www.projudleiloes.com.br](http://www.projudleiloes.com.br). Sobrevindo lances nos três últimos minutos, antecedentes ao término do Leilão, o horário de fechamento do Leilão será prorrogado por mais 03 (três) minutos e sinalizado para que todos os usuários habilitados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. Transcorridos 03 (três) minutos do último lance o Leilão será encerrado e este declarado o vencedor. Não serão aceitas ofertas de lances via telefone, fax, e-mail, carta, ou qualquer outra forma que não seja no próprio sistema on-line.

**17 - INFORMAÇÕES:** Maiores esclarecimentos poderão ser obtidos pessoalmente na sede da **PRÓ-JUD LEILÕES** ou através de e-mail: [contato@projudleiloes.com.br](mailto:contato@projudleiloes.com.br) ou ainda pelo telefone nº 11-2892-8648 e via whatsapp/ celular nº 98366-4084.

**18 - INTIMAÇÕES:** Ficam intimados os Executados e as demais pessoas descritas no início do presente Edital, que será afixado e publicado na forma da lei e do provimento acima citados, notadamente o Parágrafo Único do artigo 889 do Código de Processo Civil, que preceitua que “se o Executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão”.

---

**Dra. Melissa Bertolucci**

Juíza de Direito