



VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DE REGISTRO SP.

Edital de Hasta Pública do Bem Imóvel abaixo descrito, para CONHECIMENTO de eventuais interessados na lide, e **INTIMAÇÃO** do executado **SOLETROL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA** (CNPJ: 52.514.627/0001-64), dos coproprietários **ESPÓLIO DE PAULO VITÓRIO BETONI** (CPF: 752.404.758-49), **ALCIONE DOMINGUES CAETANO** (CPF: 708.333.208-82), **FAZENDA NACIONAL** (CNPJ: 00.394.460/0216-53) e do credor tributário **PREFEITURA DE MUNICIPAL DE SÃO MANUEL** (CNPJ: 46.634.523/0001-90), extraída dos autos de Ação de Execução Fiscal - Dívida Ativa, movida pela **LETÍCIA STIPP DOS SANTOS YAMANE** (CPF: 337.392.598-33). Processo nº 1002038-35.2023.8.26.0495.

O Dr. ALEXANDRO CONCEIÇÃO DOS SANTOS, Juiz de Direito da vara do juizado especial cível e criminal de Registro/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto este edital vierem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 do NCPC e parágrafos, o leiloeiro oficial RENAN AUGUSTO FERNANDES GUIMARÃES - JUCESP nº 1.113, através da plataforma **STARTUP LEILÕES** (www.startupleiloes.com.br), portal de leilões on-line, levará a público em 1º e 2º Leilão eletrônico, com início do **1º leilão no dia 30/10/2026 às 14:00 horas**, e com **término no dia 02/11/2026 às 14:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para o **2º leilão com início no dia 02/11/2026 às 14:00 horas e com término no dia 25/11/2026 às 14:00 horas (ambos no horário de Brasília)**, caso não haja licitantes no 1º leilão, será aceito lance não inferior a **60%** do valor da avaliação atualizada. (Art. 885 do NCPC - O juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante).

BEM A SER PRACEADO: FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE 16.705,62M² E DEMAIS BENFEITORIAS CONSTANTES NO IMÓVEL QUE ASSIM SE DESCREVE: Uma área de terras com 30.940 metros quadrados localizada na Fazenda Água da Rosa, distrito de Aparecida de São Manuel, município e comarca de São Manuel, circunscrição única, confrontando com propriedades do DER, com João Tozzini ou sucessores, com a Sociedade Missionários de Nossa Senhora Consoladora e com a Fepasa. Matrícula 1.939 do Cartório de Registro de São Manuel. **Avaliação:** R\$ 22.361.825,00 em dezembro/2025. **Conforme Auto de Avaliação fls. 1224/1226:** Para a avaliação final foi considerado o valor aproximado de R\$250,00 para o metro quadrado de terra nua (x 16.705,62 m²); de R\$2.000,00 para o metro quadrado de construção (x 8.192,71 m²) e de R\$300,00 para o metro quadrado de pavimentação e infraestrutura externa (x 6.000,00 m²). **Observação:** Não consta do Auto de Avaliação quais benfeitorias constam sobre a fração ideal de 16.705,62m², tendo sido avaliada todas as benfeitorias existentes sobre totalidade do imóvel. Matrícula 1.939 do Cartório de Registro de Imóveis de São Manuel. Cadastrado junto a Prefeitura sob Contribuinte Imóvel: 9602 Inscrição Cadastral: 0.4.576 .0444. .0. AV. 6 consta: São Manuel, 03 de janeiro de 1.990. De conformidade com o requerimento formulado em 16 de dezembro de 1.989 por Luiz Augusto Ferrari Mazzon, já qualificado, com a firma reconhecida no 2º Cartório de Notas local, instruído com a "Habite-se" n.º 111/89 expedido em 9 de novembro de 1.989 pelo Setor de Obras e Serviços Municipais da Prefeitura Municipal de São Manuel; com a certidão Negativa de Débitos n.º 496199 expedida em 12 de dezembro de 1.989 pela agência do MAPS-IAPAS de Botucatu, e ainda com o projeto para construção de Fábrica de aquecedor solar, devidamente aprovado pelos órgãos competentes faço a presente averbação de construção de UM CONJUNTO PRÓPRIO PARA FÁBRICA DE AQUECEDOR SOLAR, construído de tijolos, assim distribuído: A) UM GALPÃO contendo área de serviço, com 457,27 metros quadrados, vestiário contendo três WC e dois chuveiros, área de circulação e escritório, cobertos com telha de alumínio; B) UM CONJUNTO destinado à recepção, contendo sala para recepção, escritório, arquivo, quatro WC com área de circulação, cobertos de telhas cimento amianto; e C) UM PRÉDIO destinado à SHOWROOM, coberto de telhas de cimento amianto, contendo



internamente, salão com a área de 39,33 m2, escritório, WC com área de circulação, instalações elétricas e sanitárias, conjunto de edificações essas que faz frente para a RODOVIA MARECHAL RONDON, Km 274, neste distrito de São Manuel, e que ora se incorpora ao imóvel objeto desta matrícula com 664,00 metros quadrados de área construída, formando um só todo. Em fls. 904 deste autos – Foram considerados para efeito de cálculos 8.192,71 metros quadrados de área construída e aproximadamente 6.000 metros quadrados de infra estrutura externa (pavimentação asfáltica e/ou com blocos intertravados; calçamento; jardins etc.). Construções consideradas; 1- portaria. 2- casa de força. 3- prédio para administração. 4- prédio de apoio para motoristas. 5- indústria e expedição. 6- prédio de assistência técnica e serralheria. 7- prédio comercial. 8- restaurante industrial. 9- edificação (Soletrópoles). 10- casa de administração. 11- centro tecnológico. 12- casa conceito. 13- casa apoio. 14- auditório. 15- outras construções não identificadas.

ÔNUS: Consta na referida **matrícula 1.939: R. n.º 10** Arrolamento Fiscal TAB - Credor INSS – Instituto Nacional do Seguro Social; **R. n.º 11** Arrolamento Fiscal – DRF; BAU GAB n.º 403/05 pelo Ministério da Fazenda de Bauru; **Av. n.º 12** Penhora – Ação de Execução Fiscal - Processo sob n.º 121/97; **Av. n.º 13** Penhora – Ação de Execução Fiscal - Processo n.º 741/06 pela Fazenda Nacional; **Av. n.º 14** Penhora – Ação de Execução Fiscal – Processo n.º 65/2008 movido pela União; **Av. n.º 15** Penhora – Ação de Execução Civil - Processo n.º 58101.2009.004946-5 executado pela Fazenda Nacional; **Av. n.º 16** Averbação Premonitória – Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo n.º 4002082-97.2013.8.26.0577; **Av. n.º 17** Penhora - Ação de Execução Fiscal – Processo n.º 359/2012 movida pela União; **Av. n.º 18** Penhora – Ação de Execução Fiscal - Processo n.º 0001539.87.2012.8.26.0581 movida pela União; **Av. n.º 19** Premonitória – Ação de Execução de Título Extrajudicial – Processo n.º 1017755-16.2015.8.26.0577; **Av. n.º 20** Penhora – Ação de Execução Fiscal – Processo n.º 0001774-92.2014.403.6131 movida pela Fazenda Nacional; **Av. n.º 21** Penhora – Ação de Execução Fiscal – Processo n.º 0003192-56.2014.8.26.0581 movida pelo Ministério da Fazenda; **Av. n.º 23** Penhora – Ação de Execução Fiscal – Processo n.º 0005175-08.2005.8.26.0581 movida pelo Instituto Nacional do Seguro Social; **Av. n.º 24** Penhora – Ação de Execução Fiscal 0000094-67.2017.403.6131– Processo n.º movida pela Caixa Econômica Federal; **Av. n.º 25** Penhora – Ação de Execução Fiscal – Processo n.º 0007894-50.2011.8.26.0581 movida pelo Ministério da Fazenda; **Av. n.º 26** Penhora – Ação de Execução Trabalhista – Processo n.º 0237500-58.2007.5.15.0025 movida pelo Ministério da Fazenda; **Av. n.º 27** Penhora – Ação de Execução Fiscal – Processo n.º 0006549-25.2006.8.26.0581 movida pelo Instituto Nacional do Seguro Social; **Av. n.º 28** Penhora – Ação de Execução Trabalhista – Processo n.º 00010424-78.2015.5.15.0149; **Av. n.º 29** Penhora – Ação de Execução Civil – Processo n.º 1005470-76.2016.8.26.0505; **Av. n.º 31** Premonitória – Ação Ordinária – Outros – Fase de Cumprimento de Sentença – Processo n.º 068/1.07.0002727-1; **Av. n.º 32** Penhora – Ação de Execução Fiscal – Processo n.º 004224-67.2012.8.26.0581 movida pela Procuradoria Seccional da Fazenda Nacional em Bauru; **Av. n.º 33** Indisponibilidade de Bens – Processo n.º 0003349-80.2012.8.16.0030; **Av. n.º 34** Indisponibilidade de Bens – Processo n.º 5000354-64.2006.8.27.2729; **Av. n.º 35** Indisponibilidade de Bens – Processo n.º 50002885120188240012; **Av. n.º 36** Penhora – Ação de Execução Civil – Processo n.º 001307-31.2019.8.26.0581; **Av. n.º 37** Penhora – Processo n.º 0011713-11.2012.8.19.0207; **Av. n.º 38** Indisponibilidade de Bens – Processo n.º 01388564120078090011; **Av. n.º 40** Indisponibilidade de Bens – Processo n.º 00024311820168160101; **Av. n.º 41** Penhora – Processo n.º 0013741-60.2006.8.26.0079; **Av. n.º 42** Penhora – Processo n.º 5000278-23.2006.8.21.0008; **Av. n.º 43** Indisponibilidade de Bens – Processo n.º 50047061020238210022; **Av. n.º 44** Penhora – Ação de Execução Trabalhista – Processo n.º 0011044-06.2017.5.15.0025; **Av. n.º 45** Indisponibilidade de Bens – Processo n.º 00087347820178272729; **Av-47.** termo de redução de bens a penhora- Processo nº 0028048-39.2019.8.27.2729 - Estado do Tocantins; **Av-48.** Indisponibilidade de bens e direito- Processo nº 0001517-28.2018.8.16.0086 - Tribunal de Justiça do Paraná -



Superior Tribunal Justiça Guaira- Vara cível da fazenda publica de acidentes do trabalho- Registros Públicos e Corregedoria do Foro extrajudicial - Juizado especial cível e Juizado especial Fazenda Pública: **Av-49**. Penhora – ação de execução civil processo nº 0031953-43.2003.8.26.0562: **Av-50**. Monitória processo nº 4000539-27.2025.8.26.0581.

VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM: No primeiro leilão, o valor mínimo para a venda do bem apregoado será o valor da avaliação judicial homologada no ID 206 e-proc (30/03/2026) que corresponde a **R\$ 22.361.825,00**, valor este que será atualizado para o mês de abertura do leilão junho de 2026, podendo sofrer alterações na época em que ocorrer o Leilão. No segundo leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60%** (sessenta) do valor atualizado da avaliação judicial. (Art. 891 do NCPC, Parágrafo único. Considera-se lance vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital). **O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação eletrônica.**

RECURSOS: Não consta, nos autos, a existência de recurso pendente de julgamento.

DÉBITOS FISCAIS: Cadastro 9601 -R\$ 183.096,34 / Cadastro 9602- R\$ 42.638,72 / Cadastro 13917- R\$ 646.899,76.

AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA E NÃO RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS PRETÉRITOS: O arrematante do imóvel objeto deste leilão judicial adquire o bem em caráter originário, não sendo responsável por quaisquer débitos, ônus ou encargos pretéritos incidentes sobre o imóvel, se tratando de Débitos tributários, taxas e contribuições, cabendo ao proprietário anterior a responsabilidade por eventuais débitos existentes e não quitados por meio desta ação até a data da arrematação, aplicando se o artigo 908 do CPC no que couber e Tema 1134 STJ, Recursos repetitivos (REsp 1.914.902, REsp 1.944.757 e REsp 1.961.835).

VALOR MÍNIMO DA ALIENAÇÃO DO BEM: Na 1ª Praça o valor mínimo para alienação do bem apregoado será o da avaliação atualizada até a data da realização do Leilão. Na 2ª Praça o valor Página 2 de 5 mínimo para alienação do bem apregoado será de **60%** (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada até a data da realização do Leilão. Todas as atualizações monetárias serão realizadas conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: É obrigação do arrematante a análise e o conhecimento de todas as circunstâncias e peculiaridades acerca de sua arrematação, inclusive: a apuração da existência de quaisquer ônus que recaiam sobre o bem arrematado; a verificação do estado de conservação e documentação do bem arrematado; o pagamento tempestivo do lance e da comissão da Leiloeira Oficial; a regularização da representação processual, nos autos do feito onde houve a arrematação, por meio de Advogado devidamente constituído; o recolhimento de tributos, taxas e quaisquer despesas relativas à regularização registral do bem arrematado, quais sejam os emolumentos cartorários, IPVA, IPTU, débitos com o INCRA, saldo devedor de débitos condominiais, saldo devedor de débitos de Alienação Fiduciária, despesas com remoção de bens, requerimento e cumprimento de desocupação e imissão na posse, depósito judicial de bens móveis, certidões, registros, débitos ambientais, e quaisquer outros relativos à regularização registral e/ou documental do bem arrematado..

ARREMATACÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação



pelos prejuízos sofridos). O credor poderá participar do certame realizando a arrematação do bem alienado em razão de seus créditos, devendo, no prazo legal, promover o pagamento de eventual saldo entre os créditos e o valor da arrematação, bem como o pagamento da comissão da Leiloeira Oficial sobre o valor total do lance ofertado, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado. A alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo e/ou se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do Auto de Arrematação, a existência de ônus real ou gravames até então não mencionado nos autos.

ARREMATAÇÃO EM CONDOMÍNIO: Para a arrematação em regime de condomínio, é imprescindível a apresentação de Declaração Formal de Arrematação em Condomínio, a ser encaminhada, devidamente assinada, à Leiloeira Oficial com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas antes do encerramento do certame.

PAGAMENTO E DAS CONDIÇÕES DE VENDA: Pagamento à vista: O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, por meio de Guia de Depósito Judicial expedida pela Leiloeira Oficial e remetida ao Juízo do Processo. Pagamento parcelado: O pagamento do sinal igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance vencedor, deverá ser realizado no prazo de 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, por meio de Guia de Depósito Judicial expedida pela Leiloeira Oficial e remetida ao Juízo do Processo, e o saldo em até 30 (trinta) parcelas, corrigidas mensalmente conforme critérios estabelecidos pela Lei nº 14.905/2024, e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), conforme determinação Página 3 de 5 judicial, ou pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do Juízo competente, restando desde já consignado que o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que mais vultuosas. (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, e §9 do CPC).

LANCES: O sistema da Startup Leilões diferencia lances à vista de lances parcelados. O sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for registrado um lance à vista, os lances na forma parcelada não serão mais recebidos. No entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento, e registrar novos lances para permanecer na disputa à vista. Sobrevindo lance nos três minutos antecedentes ao término final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

ARREMATAÇÃO PARCELADA: Na hipótese de arrematação na modalidade parcelada, é responsabilidade do arrematante, juntamente com o seu advogado devidamente constituído nos autos, promover a expedição das Guias de Depósito Judicial referentes às parcelas da referida arrematação, no Portal de Custas do TJSP (<https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>) realizando o seu pagamento tempestivamente e comprovando-o nos autos, sob pena de responsabilização pelo inadimplemento, com a possibilidade, inclusive, de resolução da arrematação, nos termos do art. 895, §4º e §5º do CPC.

COMISSÃO: A comissão devida ao leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance. O depósito da comissão deverá ser feito no prazo de até 24 hrs do encerramento do leilão, na conta bancária indicada. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para aplicação das medidas legais cabíveis. **Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha resultado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de**



pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

DIREITO DE 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 dos bens, nessa ordem (artigos 892, §2º e 843, §1º, ambos do CPC). O licitante que reivindicar o direito de preferência previsto neste tópico deverá encaminhar à Leiloeira Oficial a documentação comprobatória de tal direito com a antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas do encerramento do leilão.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO, ACORDO OU DESISTÊNCIA: Nos casos de acordo, remição, desistência ou ineficácia da arrematação, será observado o disposto no artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). O leiloeiro terá direito à comissão de 5% prevista neste edital. Caso o executado, após o deferimento pelo juízo do edital em epígrafe, efetue o pagamento da dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou seja firmado acordo entre as partes, deverá arcar com o ressarcimento das despesas assumidas pelo leiloeiro com a preparação do leilão, remoção e guarda, publicidade, intimações e documentação, no valor de R\$ 3.500,00, nos termos do artigo 7º § 7º da mesma Resolução. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação com arrematação efetivada, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme artigo 7º, parágrafo 3º, da mesma Resolução. Adicionalmente, se houver composição após a publicação dos editais, as partes deverão especificar na minuta do acordo quem será responsável pelo percentual acima fixado, sob pena de o executado arcar integralmente com o valor.

FRAUDE: Não será admitida, em nenhuma hipótese, a desistência da arrematação. Aquele que tentar fraudar arrematação, além da reparação do dano na esfera Cível, nos termos dos artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do art. 358 do Código Penal, sem prejuízo da expedição de Título Executivo Judicial no valor da comissão devida, em favor da Leiloeira Pública Oficial, para as medidas e providências judiciais cabíveis. Fica, nesta hipótese, autorizada a Gestora / Leiloeira a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, P.Ú., CPC). Será o presente edital publicado na rede mundial de computadores, por meio da plataforma eletrônica da Startup Leilões (www.startupleiloes.com.br), na forma da lei.

Ficam a(s) parte(s), executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s) / hipotecário(s) / preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, **INTIMADOS** das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes, caso não sejam localizados para a intimação pessoal, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício Cível onde tramita a ação ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua. Alberto Afonso Martins, n.º 75 – Vila Mariana – São Paulo/SP, pelo telefone contato/Whatsapp (11) 96412-8960. Email: contato@startupleiloes.com.br



DR.º ALEXANDRO CONCEIÇÃO DOS SANTOS
MMº DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DO JUIZADO
ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DE REGISTRO SP.