

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTA BÁRBARA D'OESTE DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. Dra. **ELIETE DE FÁTIMA GUARNIERI**, Juíza de Direito da **3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santa Bárbara D'oeste do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: 0002502-69.2017.8.26.0533

Cumprimento de sentença

EXEQUENTE: INDÚSTRIAS ROMI S.A., inscrito no CNPJ/MF 56.720.428/0001-63, por seu representante legal.

EXECUTADOS: AMAZONIA CHEMICAL LTDA. ME, inscrita no CNPJ sob o nº. 04.849.590/0001-82, por seu representante legal e demais coobrigados.

INTERESSADOS:

- ✓ Prefeitura Municipal de Belém, CNPJ/MF nº 08928517000157, na pessoa do procurador.
- ✓ Ocupante: SOLVERBRÁS, de propriedade do Sr. Paulo Machado.
- ✓ Processo nº 0018312-81.2011.814.0301 em trâmite na 4ª Vara Cível de Belém/PA.

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **10/06/2024 às 13:00 horas** e encerrará no dia **13/06/2024 às 13:00 horas**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 2.243.869,00 (dois milhões, duzentos e quarenta e três mil, oitocentos e sessenta e nove reais), para março de 2024, que será **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no dia **13/06/2024 às 13:00 horas** e se encerrará no dia **10/07/2024 às 13:00 horas (horário de Brasília)**.

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 1.121.934,50 (um milhão, cento e vinte e um mil, novecentos e trinta e quatro reais e cinquenta centavos), que corresponde **50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: TERRENO DE DOMÍNIO PLENO, DESIGNADO PELOS LOTES NOS 57-B-C-D A E, DA QUADRA "B", DO LOTEAMENTO "JARDIM UBERABA", situado na Rodovia Arthur Bernardes, em Tapanã, município e comarca desta capital, medindo o todo 40,00m de frente por 90,00m de fundos, confinando à esquerda com o lote no 57-A, à direita com a la Rua e pelos fundos com o lote nº 59-A;

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO fls. 329/347 – **BENFEITORIAS – TRATA-SE DE UMA CONSTRUÇÃO COMERCIAL, CONSTITUÍDA DE 02 (DOIS) GALPÕES COBERTOS E CONTÍGUOS**, fechados nas laterais em alvenaria até o teto e com janelas basculantes em todo o seu entorno, que ocupam toda a parte frontal do terreno e se estendem por, pelo menos, até a metade do mesmo. Em um dos galpões, o da direita, quando se olha a fachada da via pública, funciona o escritório administrativo da empresa ocupante, feito em dois pavimentos e ocupando apenas 1/3 de sua área útil. O acesso principal se dá pela parte frontal, em ambos os galpões. **1 – PRIMEIRO GALPÃO (DA ESQUERDA)**: totalmente livre, sendo ocupado apenas pelos produtos produzidos pelo atual inquilino, dando acesso, por um portão de ferro, aos fundos do terreno. **2 – SEGUNDO GALPÃO (DA DIREITA)**: parcialmente livre (2/3 de sua área), que também é ocupada apenas pelos produtos produzidos pelo atual inquilino, e não dá acesso aos fundos do terreno, bem assim, como dito acima, tem 1/3 de sua área onde funciona a parte administrativa da empresa inquilina. **3 – NOS FUNDOS DO TERRENO, SAINDO DOS GALPÕES, HÁ APENAS UMA CONSTRUÇÃO EM ALVENARIA TÉRREA QUE ESTÁ DESOCUPADA**, além de uma estrutura de caixa d'água que é usada. No mais, o quintal serve apenas de depósito de entulho de restos de produção e está muito mal-conservado. Também possui um portão de ferro alternativo, para entrada e saída de veículos e equipamentos, localizada na lateral esquerda do terreno, que dá acesso à rua Presidente Dutra. **Ocupação** – Segundo informações do atual inquilino o imóvel é ocupado apenas pelo maquinário usado na sua arte fabril. **DESCRIÇÃO DO LOCAL** onde se encontra o Imóvel – O prédio se localiza em bairro distante do centro da capital, todavia, próximo ao Distrito de Icoaraci, onde há muita atividade industrial; e próximo à Rod. Arthur Bernardes, que possui intenso tráfego de veículos pesados. A rua onde está situado não é asfaltada e tanto o bairro do Tapanã quanto as demais vias limítrofes são desprovidas de infraestrutura mais complexa, todavia, a depender da atividade exercida, o ambiente se torna viável por ter pouca habitação residencial e permitir, até certo ponto, o uso de equipamentos e máquinas que trabalhem em um nível de pressão sonora mais elevado. **Observação: O imóvel está ocupado há 02 (dois) anos pela empresa SOLVERBRÁS**, de propriedade do Sr. Paulo Machado, o qual, após indagado, disse que há tempos não tem contato com os representantes legais da empresa demandada, sendo apenas seu inquilino, notadamente porque eles já não residem mais nesse Estado, bem assim, afirmou que todo e qualquer assunto relativo ao imóvel em questão é sempre tratado com advogados que os representam.

AVALIADO: R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) dezembro de 2021 – Fls. 329/347 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 2344 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Belém/PA.

DEPOSITÁRIO: atual possuidor do bem

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 80/81. Consta R. 11 - **PENHORA** nos autos do processo 0018312-81.2011.814.0301 em trâmite na 4ª Vara Cível de Belém/PA.. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula, bem como, da construção será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT8 e TRT15 que **não há** processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$125.713,67 (cento e vinte e cinco mil setecentos e treze reais e sessenta e sete centavos) 02/2016 – fls. 4/6.

DO IMÓVEL: 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, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da 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).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. **Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, ‘caput’ e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.**

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciada no artigo 1.489, V do Código Civil. **A apresentação de proposta não suspende o leilão** (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. **Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão**, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.

Conforme hodierna jurisprudência: “Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do

indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.”(Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão do dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ).**

No mais conforme decisão de fls. 387: ***“Acrescento que, em caso de adjudicação ou arrematação, a comissão do leiloeiro será devida no montante de 2,5 % (dois e meio por cento) sobre o valor da avaliação, cabendo o pagamento ao exequente; em caso de eventual pagamento ou acordo, desde que tais condições se verifiquem após a apresentação do edital e antes da alienação do bem, caberá ao executado, nesta hipótese (pagamento ou acordo), o ressarcimento das despesas suportadas pelo leiloeiro.”***

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para juridico@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 28 de março de 2024

Dra. Eliete de Fátima Guarnieri
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754