

4º Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri, São Paulo/SP.

Edital de leilão Judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.cianacionalleiloes.com.br

Faz Saber, aos que o presente edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos nº **0016732-22.2018.8.26.0068** – Cumprimento de Sentença, Ação de Adjudicação Compulsória.

Exequente: Antonio César Romão, representado por seu advogado Dr. Marcos César da Silva – OAB/SP 163.068.

Executado(os): Sumaia Maria Puglisi, representada por seu advogado Dr. Lucas Vinícius Salomé – OAB/SP 228.372.

Terceiros/interessados: Procuradoria do Município de Santana de Parnaíba/SP.

Base legal: arts. 881, par.1º, 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ, Faz Saber, que o presente edital de primeira e segunda praça de leilão judicial, leva à público a venda do bem imóvel abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da CN LEILOES – www.cianacionalleiloes.com.br, em condições que seguem:

Leiloeiro Oficial: O Leilão será realizado por meio eletrônico e conduzido pelo Leiloeiro Oficial Rogério Rodrigues Silva, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – Jucesp sob o nº 1.100.

Datas das Praças:

1º Praça: Início dia 11/12/2023 às 16:00 hs, e encerra 14/12/2023 às 16:00 hs; 2º Praça: Início dia 14/12/2023 às 16:00 hs, e encerra 16/01/2024 às 16:00hs.

Bem leiloado: Matrícula nº 64.782, Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP.

Descrição fiel do imóvel de acordo com a Matrícula: Um terreno denominado Chácaras Gabi, no Distrito e Município de Santana de Parnaíba, desta Comarca, assim descrito e caracterizado; “partindo do ponto 05 em linha reta até o ponto 04 – AZ 288º 25, a uma distância de 184,80m, onde confronta com Bernardino Marques da Silva, daí deflete à esquerda em linha reta até o ponto 07 – AZ 152º 58, a uma distância de 100,71m, onde confronta com a área B, de Albina Sukavicius; daí deflete à esquerda em linha reta 6 AZ 90º 03, a uma distância de 170,39m, onde confronta com a área B, da Albina Sukavicius; daí deflete à esquerda em linha reta AZ 341º 32, até o ponto 05, a uma distância de 91,23m, onde faz frente para a Estrada dos Romeiros, encerrando a área total de 15,323,00m quadrados. Inscrição Cadastral nº

24343.61.47.0001.00.000 (lote nº 0001 da quadra nº 47), do loteamento “Chácara Gabi”. Matrícula do Imóvel – 64.782 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - São Paulo.

Obs: de acordo com o laudo pericial de fls.,136/174, (datado de 09 01.2021), o imóvel denominado de Terreno com Galpão Industrial, é composto em suas áreas internas por uma Guarita de Recepção, uma Cabine Primária (entrada de energia), e o Galpão Industrial e seus anexos e Estacionamento, conforme fotos do Laudo de fls., elaborado pelo Perito Sr. José Roberto Bandouk.

Endereço: Estrada Rosa Scarpa nº 100, Chácara Gabi, (Estrada dos Romeiros, 700m do Centro da Cidade), Santana de Parnaíba, SP.

Avaliação: Valor: R\$ 7.490.130,00, (sete milhões, quatrocentos e noventa mil e cento e trinta reais) - Laudo pericial de Jan/2021, homologado pelo juízo às fls., 186. Valor da avaliação atualizado pelo TJSP para Novembro/2023, R\$ 9.006.051,00, (nove milhões e seis mil e cinquenta e um reais), que será atualizado à época das praças de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do Imóvel: Desocupado

Breve, histórico: imóvel com Laudo Pericial de 2021, com área privilegiada no total de 15.323 metros, sendo 1.540 metros de área construída (Galpão Industrial) na Cidade de Santana de Parnaíba/SP.

Localizado a 700 metros do Centro Histórico, Rodoviária, Praça Matriz, Bancos, Comércio, Polos Industriais e principais bairros.

Possui esplendida vista para a Barragem Edgard de Souza e Condomínios de Alphaville graças a sua localização topográfica elevada.

Faz frente para Rodovia dos Romeiros.

Acesso fácil pela Rodovia Castelo Branco na entrada 26-B.

Sua construção é toda com blocos Prensil, os mais resistentes do mercado e a prova de fogo.

Cabine de Força com 500kva.

A Cidade de Santana de Parnaíba é a Cidade que mais cresce economicamente no Estado de São Paulo, a segunda em melhor Segurança e está entre as três de mais elevado IDH e umas das melhores do Brasil em Qualidade de Vida.

Com uma Prefeitura arrojada, futurista e comprometida com o desenvolvimento da Cidade, recebe diários investimentos em todas as áreas que compõem a economia deste Município.

Conta ainda com SENAI para treinamento de colaboradores, fator que a coloca entre as cidades que possuem melhor mão de obra especializada de toda região em diversas áreas.

Seus Polos Industriais exponenciais são modelos na região por diversas razões, entre elas a facilidade de rota de saída de produtos e chegada de matéria prima.

Empresas de outros Estados já se instalaram na Cidade, onde vislumbraram as oportunidades de estarem sediadas a 30 minutos da Capital de São Paulo e seu eixo de Rodovias.

A Cidade ainda é conhecida mundialmente por sua Festa Anual onde as ruas são cobertas por tapetes artesanais de serragem organizada pela Secretaria de Cultura e habitação, o que é narrado por toda mídia do país.

Seu Centro Histórico Tombado é um dos mais importantes pontos turísticos do Estado de São Paulo e constantemente é cenário de filmes, reportagens e novelas.

Santana de Parnaíba pelas razões acima e muitas outras como: a de maior índice de valorização imobiliária do Estado, é uma excelente localização para empresas e indústrias, que já podem contar com o mercado interno da própria cidade graças aos distritos de consumo que ela tem atualmente.

É sem dúvida nenhuma, um excelente negócio investir em Santana de Parnaíba, pra quem já conhece, aproveite a oportunidade, pra quem não conhece, venha conferir.

Visitação: Os interessados em visitar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao email – juridico@cianacionalleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º e 2º, (carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante) e art. 903 ss, do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da **1ª praça/pregão**, seguir-se-á sem interrupção a **2ª praça/pregão**, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal, www.cianacionalleiloes.com.br, e que tiver seu lance acolhido **judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da última avaliação atualizada, ou seja R\$ 4.503.025,50, Novembro/2023, (art. 891, par. único do CPC), conforme determinação de V.Exa., às fls. 350 do processo em epígrafe,** (que deverá ser atualizado à época das praças de acordo com a tabela prática do TJSP).

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances, CSM/TJSP 21 e 22 da Resolução 236/2016CNJ.

Condições de Venda – Pagamento à vista ou Parcelado: Caso não haja lances para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente feita no campo “à prazo” via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça), sendo no primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, (art. 895, I e II e par.1º e 2º do CPC), ou seja, mediante sinal de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até (30) trinta meses, corrigido pela tabela prática do TJSP, ou indexador de correção monetária, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, tudo mediante apreciação do MM. Juízo, condutor do processo (art. 895 parágrafos 1º a 9º do CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão, (art. 895, par. 6º, CPC), e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso, (art. 895, par. 7º CPC). Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação, (art. 895, par.4º e 5º do CPC).

Proposta Condicional: para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar em até 30 dias da data de encerramento do leilão, sua proposta por escrito ou via e-mail, que deverá indicar o sinal de 25%(vinte e cinco por cento), do valor do lance à vista, em 24h a contar do deferimento da proposta por V.Exa., e o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses, (indexador de correção, índice monetário). Somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo e quanto a garantia até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca.

Observações/Apontamentos na Matrícula:

-Matrícula – (64.782) – R.10 – Por carta de adjudicação, decisão judicial foi adjudicado uma parte ideal, ou seja 35% do imóvel desta matrícula à Sumaia Maria Puglisi Romão.

- Matrícula – (64.782) – R.15 – Ação Adjudicação Compulsória, por decisão judicial foi adjudicado o percentual de 15% do imóvel desta matrícula à Sumaia Maria Puglisi, divorciada.

- Consta às fls., 226/228 dos autos, petição da Prefeitura de Santana de Parnaíba/SP, débitos inscritos/Divida Ativa e outros, valores atualizados para o mês de Junho/2021, totalizando R\$ 396.618,36, a serem corrigidos.

Comissão do leiloeiro: 05% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (art. 7º da resolução 236/2016 do CNJ, e art. 884 parágrafo único do CPC), conforme determinação judicial de fls., 211, não se incluindo no valor do lance vencedor,

conforme Provimento CSM 2319/15, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente ao leiloeiro e à vista no prazo de 24 horas a contar do encerramento do leilão, mediante depósito no Banco Itaú, Agência 0593, Conta Corrente 15015-4 em nome de Rogerio Rodrigues Silva Leiloeiro, CNPJ nº 35.411.302/0001-37.

Do Pagamento: O arrematante terá o prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão para efetuar o depósito judicial do lance em favor do Juízo responsável, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro, será lavrado o auto de arrematação para expedição da carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, art. 901, par. 1º do CPC. Caso não seja efetuado o depósito da oferta, o leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais, art. 897 CPC e art. 884, inciso IV do CPC.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido lances remetidos via e-mail.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem 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. art. 892, par. 1º do CPC.

Da Adjudicação: Caso o exequente venha a adjudicar o(s) bem(ns) ficará igualmente responsável pelo pagamento da comissão do leiloeiro sobre o valor da avaliação; **Meação** - Nos termos do Art. 843, do CPC, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

Débitos, Hipoteca e Concurso de Credores: Nos termos do (art. 908, par. 1º do CPC, art. 1.345 CC) c/c (art. 130, caput e par. único do Código Tributário Nacional), os débitos que recaem sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU/ITR), propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação, observada a ordem de preferência. Portanto, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus.

Nas hipóteses de pagamento do débito exequendo, remissão ou acordo celebrado pelas partes, após a realização da alienação, (art.7º, par. 3º da Resolução 236/2016 do CNJ, o(s) réu(s)/executado(s) ressarcirá(ão) este leiloeiro, na forma prevista no

art. 7º caput, da Resolução 236/2016 do CNJ), ou seja, 5% sobre o valor da arrematação.

Obrigações e débitos: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontra(m), (caráter “AD CORPUS”), sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica, bem como dúvidas e dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital – CSM/TJSP e art. 18 da resolução 236/2016 - CNJ.

Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para imissão na posse do imóvel, se ocupado estiver, bem como, as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, exceto, aqueles quitados com o produto da presente alienação e os débitos tributários para cuja incidência e quitação se aplicam as disposições do art. 130, parágrafo único do CTN e art. 29 da resolução 236/2016).

Intimações: Ficam as partes, (exequente(s), executado(s), espólio, herdeiros inventariante, terceiros interessados, na pessoa de seu(s) representante(s) legal(is), seus cônjuges se casados forem, credor(es) tributário(s), titular de domínio, na pessoa de seu representante(s) legal(is), compromissário(s) vendedor(es), se for o caso, prefeitura, caixa econômica federal e demais órgãos públicos e quaisquer outros interessados da realização deste certame, INTIMADOS das designações deste leilão, caso não seja(m) localizados(a)(s) para a intimação pessoal, das datas do leilão, por meio do próprio edital, suprida assim a exigência contida no art. 889, inciso I à VIII e parágrafo único, do CPC.

Ônus Hipotecários e Tributários: A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499 VI do Código Civil), exceto **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, cujo crédito permanece em favor do credor fiduciário, em virtude da garantia vinculada ao próprio bem expropriado. Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação (art. 1.345, do Código Civil). Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza “propter rem”, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do CPC). Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

Da fraude: Aquele que, tentar fraudar, impedir, perturbar a arrematação judicial, além da reparação prevista nos artigos 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do Código Penal Brasileiro; procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, ou oferecimento de vantagem constitui crime art. 359, do Código de Penal Brasileiro; suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, par. 6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de 20% (vinte por cento) do valor atualizado do bem.

Dos autos não constam recursos pendentes de julgamento em outra instância.

O edital será publicado e afixado na forma da lei, em rede mundial de computadores e no website da Companhia Nacional de Leilões - www.cianacionalleiloes.com.br - nos termos do art. 887, § 1º e 2º do CPC, inclusive fotos do interior do imóvel, (art.16 parágrafo único da resolução 236/2016) e demais documentos.

Dúvidas e Esclarecimentos: Pessoalmente, perante o Ofício onde estiver tramitando a Ação, ou pela Central de atendimento, telefones (11) 982338629 - (11) 29772020 e/ou e-mail: juridico@cianacionalleiloes.com.br. Para participar acesse www.cianacionalleiloes.com.br.

São Paulo, 21 de Novembro de 2023

Eu, _____, diretor(a), conferi e subscrevi.

Dra. Renata Bittencourt Couto da Costa
Juíza de Direito