



CUNHA

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

01ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DA CIDADE DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

Edital de Leilão do (s) bem(ns) abaixo descrito(s) para conhecimento dos interessados e intimação dos Executado(s), expedido nos autos da:

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

PROCESSO Nº: 0009416-46.2023.8.26.0564

EXEQUENTE (S) /AUTOR(ES): ZONA SUL ASSISTÊNCIA E DEPÓSITO PARA BENS APREENDIDOS LTDA, CNPJ: 54.604.988/0001-27

EXECUTADO (S) /RÉU(S): ASSOCIAÇÃO RECREATIVA FORSPORTS, CNPJ: 59.145.656/0001-45

CREDORE(S) / TERCEIRO(S) E DEMAIS INTERESSADO(S): PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, **FAZ SABER** que foi designado Leilão na forma da lei, Art. 881, § 1º, CPC e (Resolução 236/16-CNJ), que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial - Hugo Leonardo A. Cunha, JUCESP nº 870 através do site www.cunhaleiloeiro.com.br, que levará a Leilão o bem abaixo descrito:

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS): **Lote Único** - Matrícula nº 88.020 do 2º CRI de São Bernardo do Campo/SP - Um prédio sob nº 4.023 e seu respectivo terreno, localizado na Estrada dos Alvarengas, que assim se descreve, caracteriza e confronta: Tem início no ponto A (X=1.968, 1068; Y=4.996,7434), daí segue pelo alinhamento predial em arco de curva à direita, com desenvolvimento 20,51 metros, raio 103,71 metros e ângulo central de 11º19'59" até encontrar o ponto A1 (X=1.987,9384; Y=4.991,6325), daí deflete à direita segue com rumo 11º26'25"SW azimute 191º26'25", na distância de 24,73 metros até encontrar o ponto A2 (X=1.983,0327; Y=4.967,3907), daí deflete à esquerda e segue com rumo 0º01'54"SE azimute de 179º58'06", na distância de 43,47 metros até encontrar o ponto A3 (1.983,0567; 4.923,9229), daí deflete à direita e segue com rumo 9º34'10"SW azimute de 189º34'10", na distância de 130,25 metros até encontrar o ponto A4 (X=1.961,4029; Y=4.795,4807), daí segue em arco de curva à direita com desenvolvimento 8,34 metros, raio 16,58



CUNHA

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

metros e ângulo central de $28^{\circ}49'50''$ até encontrar o ponto A5 (X=1.958,2597; Y=4.787,8471), daí deflete à direita e segue com rumo $39^{\circ}41'36''$ SW azimute $219^{\circ}41'36''$, na distância de 6,17 metros até encontrar o ponto A6 (X=1.954,3171; Y=4.783,0971), daí segue em arco de curva à esquerda com desenvolvimento 20,04 metros, raio 67,60 metros e ângulo central de $16^{\circ}58'59''$ até encontrar o ponto A7 (X=1.945,4903; Y=4.765,1904), daí segue em arco de curva com desenvolvimento 13,25 metros, raio 11,01 metros e ângulo central $68^{\circ}56'19''$ até encontrar o ponto A8 (X=1.934,3335; Y=4.759,6263), daí deflete à direita e segue com rumo $86^{\circ}06'18''$ NW azimute $273^{\circ}53'42''$ na distância de 6,66 metros até encontrar o ponto A9 (X=1.927,6873; Y=4.760,0788), daí deflete à esquerda e segue com rumo $71^{\circ}34'30''$ SW azimute $251^{\circ}34'30''$, na distância de 25,93 metros até encontrar o ponto A10 (X=1.903; Y=4.751,8845), daí deflete à direita e segue com rumo $86^{\circ}05'40''$ NW azimute $273^{\circ}54'20''$, na distância de 216,43 metros até encontrar o ponto A11 (X=1.687,1629; Y=4.766,6263), daí deflete à esquerda e segue com rumo de $88^{\circ}03'28''$ SW azimute $268^{\circ}03'28''$, na distância de 6,40 metros até encontrar o ponto A12 (X=1.680,7637; Y=4.766,4093), daí deflete à esquerda e segue com rumo $78^{\circ}41'28''$ SW azimute $258^{\circ}41'28''$, na distância de 3,60 metros até encontrar o ponto A13 (X=1.677,2309; Y=4.765,7028), daí deflete à esquerda e segue com rumo de $72^{\circ}35'50''$ SW azimute $252^{\circ}35'50''$, na distância de 12,63 até encontrar o ponto A14 (X=1.665,1764; Y=4.761,9245), daí deflete à esquerda e segue com rumo de $68^{\circ}26'03''$ SW azimute $248^{\circ}26'03''$, na distância de 16,45 metros até encontrar o ponto A15 (X=1.649,8780; Y=4.755,0200), daí deflete à direita e segue com rumo de $9^{\circ}24'03''$ NW azimute $350^{\circ}35'57''$, na distância de 66,23 metros até encontrar o ponto K2 (X=1.639,0607; Y=4.820,3570), daí segue com arco de curva à direita com desenvolvimento 31,04 metros, raio 21,55 metros e ângulo central $82^{\circ}31'26''$ até encontrar o ponto K3 (X=1.662,2548; Y=4.836,7914), daí deflete à direita e segue com rumo $84^{\circ}32'26''$ SE azimute $95^{\circ}27'34''$, na distância de 84,13 metros até encontrar o ponto K4 (X=1.746,0036; Y=4.828,7873), daí deflete à esquerda e segue com rumo $87^{\circ}31'42''$ NE azimute $87^{\circ}31'42''$, na distância de 47,67 metros até encontrar o ponto K5 (X=1.793,6310; Y=4.830,8431), daí segue com arco de curva à esquerda com desenvolvimento 26,80 metros, raio 68,19



CUNHA

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

metros e ângulo central $22^{\circ}31'01''$ até encontrar o ponto K6 (X=1.818,8792; Y=4.839,3020), daí segue com arco de curva à direita com desenvolvimento 35,97 metros, raio 164,83 metros e ângulo central $12^{\circ}30'06''$ até encontrar o ponto K7 (X=1.850,3163; Y=4.856,6254), daí segue com arco de curva à direita com desenvolvimento 33,72 metros, raio 91,56 metros e ângulo central de $21^{\circ}06'00''$ até encontrar o ponto K8 (X=1.883,7710; Y=4.858,8515), daí segue com arco de curva à esquerda com desenvolvimento 12,15 metros, raio 17,85 metros e ângulo central de $39^{\circ}00'41''$ até encontrar o ponto K9 (X=1.895,2599; Y=4.862,0281), daí segue com arco de curva à esquerda com desenvolvimento 47,89 metros, raio 106,13 metros e ângulo central de $25^{\circ}51'12''$ até encontrar o ponto K10 (X=1.932,1523; Y=4.891,9197), daí segue com arco de curva à esquerda com desenvolvimento 25,50 metros, raio 110,07 metros e ângulo central de $13^{\circ}16'19''$ até encontrar o ponto K11 (X=1.943,2368; Y=4.914,8173), daí segue com arco de curva à direita com desenvolvimento 38,75 metros, raio 260,02 metros e ângulo central $8^{\circ}32'21''$ até encontrar o ponto K12 (X=1.959,9637; Y=4.949,7331), daí deflete à esquerda e segue com rumo $9^{\circ}49'38''$ NE azimute $9^{\circ}49'38''$ na distância de 47,71 metros até encontrar o ponto A (X=1.968; Y=4.996,7434), início desta descrição, **encerrando a área superficial de 31.623,45 metros quadrados.** Contribuinte n° 530.300.081.000. Obs: Ocupado. Desocupação por conta do arrematante.

ÔNUS: AV-4. Para constar penhora exequenda.

DÉBITOS IPTU/CONTR.MELHOR./T.R.S.D: Conforme pesquisa realizada em 09 de outubro de 2024, sobre o imóvel pesavam débitos de IPTU no valor de R\$ 1.796.898,80 relativos aos exercícios de 2014/2023, além de R\$ 206.066,28 em relação ao exercício 2024, que serão devidamente atualizados.

DEPOSITÁRIO(S): ASSOCIAÇÃO RECREATIVA FORSPORTS.

INFORMAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA, AVALIADOR OU PERITO: Conforme laudo de avaliação de fls. 149/291, o terreno tem o formato regular, superfície



seca e topografia aclave. Sobre o terreno foi erigida uma edificação de cunho comercial, com área total de 1.879,64m², se enquadrando como um galpão comercial de porte médio.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 24.512.000,00 (08/2024 - que devidamente atualizado até o mês da data designada)

VALOR DO DÉBITO: R\$ 2.233.275,69 (10/2024)

DATA DOS LEILÕES:

1º Leilão: Início no dia **26/11/2024 às 15:00hs** e se encerrará dia **29/11/2024 às 15:00hs**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores **ao valor da avaliação atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão;** não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão.

2º Leilão: Início no dia **29/11/2024 às 15:01hs** e se encerrará no dia **13/12/2024 às 15:00hs**, onde serão aceitos lances de valor igual ou superior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (2º leilão) **ao valor da avaliação atualizado até o mês da data designada para o 2º leilão.**

CONDIÇÕES DE VENDA: A venda será efetuada em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo incumbência do interessado verificar a condição do bem previamente a sua participação no Leilão. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (imissão na posse, carta de arrematação, registro, busca e apreensão, providências relativas baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas, alienações, gravames e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns)., nos termos dos Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de inadimplemento,



CUNHA

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DOS DÉBITOS E CONCURSO DE CREDORES: - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, mediante providência do interessado. Nos termos do Art. 908, CPC, havendo pluralidade de credores, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência e mediante a existência de saldo para tanto, a serem apreciados pelo MM. Juízo da causa. **Obs:** Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes.

QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. (Art. 843, CPC), sendo-lhe resguardada sua respectiva quota-parte, com preferência na arrematação, em igualdade de condições.

PAGAMENTO DO LANCE E DA COMISSÃO: O arrematante deverá pagar o valor do lance à vista, mais 5% de comissão ao Leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação. Os pagamentos deverão ser efetivados em até 24hs (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de Guia de Depósito em favor do juízo (arrematação) e de depósito da comissão na c/c nº 06471-7, Ag. 3004, Banco Itaú, diretamente ao Leiloeiro (Art. 884 § Único, CPC) ou nos termos do Art. 895, CPC caso não haja lance para pagamento à vista, sujeitas à apreciação pelo MM. Juízo da causa, o que será avaliado pelo juízo no momento oportuno, observando-se que a apresentação de propostas de pagamento parcelado não suspende o leilão (CPC, § 6º do art. 895)

DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Conforme fls. 317/318, caso haja desistência do leilão, ou acordo extrajudicial,



antes do início do leilão, a parte devedora arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pelo leiloeiro. Caso isso ocorra depois de iniciado o leilão, além dos custos, arcará a parte devedora com 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, ou, no caso de desistência, o mesmo percentual sobre o valor do débito atualizado.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.cunhaleiloeiro.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO: Os interessados deverão se cadastrar no site www.cunhaleiloeiro.com.br, e encaminhar a documentação necessária (artigo 14 - Resolução 236/16-CNJ- (a)P.F.: RG, CPF, CNH ou RNE, comprovante de casamento e comprovante de endereço atualizados; (b)P.J.: CNPJ, Contrato Social atualizado, CPF dos Sócios, comprovante de Endereço atualizado. Obs.: Poderão ser solicitados documentos adicionais, caso necessário) e solicitar a habilitação para participação no Leilão em até 01 (um) dia útil antes da finalização do leilão.

INTIMAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã (o), subscrevi.

CAROLINA NABARRO MUNHOZ ROSSI
JUÍZA DE DIREITO



CUNHA

LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

