

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)**

O(A) **Dr(a). Gabriela Fragoso Calasso Costa**, M.M. Juiz de Direito da 32ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, Estado de São Paulo.

**FAZ SABER A TODOS QUANTO ESSE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSADOS POSSA**, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR, matriculado na Jucesp sob n.º 809, com escritório na Rua Augusto Bortoloti, 350, Sala 807 - Parque Industrial Lagoinha, Ribeirão Preto - SP, 14095-110, através da plataforma eletrônica [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**PROCESSO N.º** 0223362-58.2011.8.26.0100 - **CLASSE:** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO.

**EXEQUENTE:** CLARIOS ENERGY SOLUTIONS BRASIL LTDA (CNPJ N.º 01.376.079/0001-12). **EXECUTADO:** DBU DISTRIBUIDORA DE BATERIAS LTDA - DBU (CNPJ N.º 07.861.478/0001-55), LUIZ ANTONIO GALVÃO (CPF N.º 084.933.686-44), LUIZ GUILHERME GALVÃO (CPF N.º 084.313.446-0), MARCO OTAVIO GALVÃO (CPF N.º 859.395.798-68). **INTERESSADOS:** COPROPRIETÁRIA SILVÂNIA MARTINS GALVÃO (CPF N.º 047.584.928-08), PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARAPAVA/SP (CNPJ N.º 45.324.290/0001-67). **ADVOGADOS:** SERGIO KEHDI FAGUNDES (OAB/SP 128596), GUSTAVO DOS REIS LEITÃO (OAB/SP 344763) THIAGO GALVÃO SEVERI (OAB/SP 207754), PEDRO HENRIQUE SILVA MINELLA (OAB/SP 428903), AIRES VIGO (OAB/SP 84934), WILLIAN KELVIN VILAS BOAS NOGUEIRA (OAB/SP 306366).

**DÉBITOS DA AÇÃO:** Os débitos totalizam R\$ 9.933.670,08, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 1.862/1.865. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

**DO BEM:** O PRÉDIO COMERCIAL situado nesta cidade, com frente para a Avenida Dr. Wanderley Ribeiro, sob os n°s 845 e 861, Rua Silvio Dalmazo, com o respectivo terreno que mede 70,38 (setenta metros e trinta e oito centímetros) de frente para a primeira via, 27,53 (vinte e sete metros e cinquenta e três centímetros) do lado direito de quem da via olha para o imóvel, em confrontação com a Rua Silvio Dalmazo, sendo que no fundo, medem 36,00 (trinta e seis) metros, dividindo com Aldo José Paulino (matrícula 5.984); daí, vira à direita, em linha reta, em 10,00 (dez) metros, confrontando com Aldo José Paulino (matrícula 5.984); daí, vira à esquerda em 34,75 (trinta e quatro metros e setenta e cinco centímetros) com a Rua Saldanha Marinho; e 39,86 (trinta e nove metros e oitenta e seis centímetros) do lado esquerdo, em divisa com a Rua João Orsi, perfazendo uma área de 2.369,66 metros quadrados, e localizado na quadra circundada pela Avenida Dr. Wanderley Ribeiro, e pelas Ruas Silvio Dalmazo, Saldanha Marinho e João Orsi. **Av.3** O proprietário Marco Otávio Galvão fez UMA AMPLIAÇÃO no imóvel objeto da presente matrícula de 1.776,56 metros quadrados, perfazendo uma área construída de 2.416,46 metros quadrados. **Conforme Laudo de Avaliação:** o imóvel objeto da presente avaliação se constitui em um complexo comercial urbano. Possui área de terreno de 2.369,66m<sup>2</sup> e área construída de 2.771,16m<sup>2</sup>. Matrícula Nº 11.300 do Cartório de Registro de Imóveis de Igarapava/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Av. Wanderley Ribeiro, nº 845 e 861, circundado na quadra formada pelas mencionadas vias públicas e pelas seguintes: Rua Silvio Dalmazo, Rua Saldanha Marinho e Rua João Orsi, Igarapava/SP. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 4.616.786,76 (quatro milhões, seiscentos e dezesseis mil, setecentos e oitenta e seis reais e setenta e seis centavos) em setembro/2021. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 5.347.237,55 (cinco milhões, trezentos e quarenta e sete mil, duzentos e trinta e sete reais e cinquenta e cinco centavos) em março/2024. **DEPOSITÁRIO (A):** O(s) executado(s).

**ÔNUS:** Consta na **Av.4 (Hipoteca)** Primeira, única e especial hipoteca sem concorrência em favor da credora Enertec do Brasil Ltda. **Av.5/6 (Penhora)** Execução nº 0005560-90.2011.8.26.0242 – número de ordem 242.01.2011.005560 da 2ª Vara Cível da Comarca de Igarapava/SP. **Av.7 (Penhora)** Penhora exequenda. Observação: Em consulta junto ao site da Prefeitura Municipal de Igarapava/SP não identificamos débitos fiscais (consulta em março/2024), razão pela qual se faz necessária a intimação da municipalidade para prestarem maiores esclarecimentos.

**CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS):** O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

**BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

**TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL:** Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

**HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

**MEAÇÃO:** Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, 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.

**LEILÃO - DATAS:** A 1ª praça terá início em **03/06/2024 às 14:00h** com encerramento em **06/06/2024 às 14:00h** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance na 1ª praça, seguirá sem interrupção a 2ª praça que se encerrará em **26/06/2024 às 14:00h**, com lances a partir de **50% (cinquenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

**LEILOEIRO:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial JOSÉ VALERO SANTOS JUNIOR - JUCESP nº 809.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**PAGAMENTO DO LOTE:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), bem como no PUBLICJUD, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail [juridico@valeroleiloes.com.br](mailto:juridico@valeroleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

**PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

**CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do

referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

**ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO:** Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

**PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a XX%. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

**VISITAÇÃO:** Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail [juridico@valeroleiloes.com.br](mailto:juridico@valeroleiloes.com.br), ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

**SISTEMA** - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

**LANCES:** Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. 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 sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

**DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** Serão obtidas através do site [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), e-mail: [contato@valeroleiloes.com.br](mailto:contato@valeroleiloes.com.br) e dos telefones: 3003-0321 e (16) 99603-5264.

**CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br), bem como no PUBLICJUD, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o **Art. 274, parágrafo único, do CPC**. Nos termos do **Art. 889, § único, do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças valerá o presente como EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S). E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, publicado no PUBLICJUD, bem como no sítio eletrônico [www.valeroleiloes.com.br](http://www.valeroleiloes.com.br).

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo/SP, 28 de março de 2024.

**Dr(a). Gabriela Fragoso Calasso Costa**

M.M. Juiz(a) de Direito da 32ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP.