

EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR ELETRÔNICA PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

O(A) Dr(a). **LUCIANA BIAGIO LAQUIMIA**, M.M. Juíza de Direito da 17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, 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, 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 Nº. 1002155-62.2014.8.26.0100 - **CLASSE:** EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - **DUPLICATA**

EXEQUENTE: BRASKEM S/A (CNPJ nº 42.150.391/0001-70). **EXECUTADO:** LEO PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ nº 51.948.735/0001-82), PEDRO OSTRAND (CPF nº 011.786.038-73) e seu cônjuge, se casado(a) for. **INTERESSADOS:** STEPHANIE OSTRAND FREYTAG (CPF nº 387.568.168-12), GUILHERME HENRIQUE NEGRÃO ANTIORIO (CPF nº 298.815.718-98), JESSICA OSTRAND FREYTAG (CPF nº 387.568.218-16), JENNIFER OSTRAND FREYTAG (CPF nº 410.183.828.36), DANIEL OSTRAND FREYTAG (CPF nº 423.432.288-17), PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRINQUE (CNPJ nº 45.944.428/0001-20); UNIÃO - FAZENDA NACIONAL (CNPJ nº 03.566.231/0001-55). **ADVOGADOS:** CÁSSIO ROBERTO URBANI RIBAS (OAB 154045/SP), ANTONIO CELSO FONSECA PUGLIESE (OAB 155105/SP), ANDRÉ GUIMARÃES AVILLES (OAB 331723/SP), PEDRO ALVES LAVACCHINI RAMUNNO (OAB 343139/SP).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam R\$ 9.488.748,04 (nove milhões, quatrocentos e oitenta e oito mil, setecentos e quarenta e oito reais e quatro centavos) em maio/2022, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 1184/1185. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

DO BEM: IMÓVEL RURAL, denominado "VAGALUME II", situado no Bairro de Pantojo neste Município e Comarca de Mairinque, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: inicia nas divisas de propriedade de Laurindo dos Santos e segue na extensão de 108,00 braças até encontrar um córrego, atravessando o, até chegar a uma estrada particular, segue pela estrada em linha tortuosa, até novamente encontrar o córrego e com este passando por um tanque, confrontando com Justiniano Massagardi, até o ponto de partida; encerrando a área de 37.500,00 (trinta e sete mil e quinhentos metros quadrados ou 3,75 (três vírgula setenta e cinco) hectares, contendo 2 residências para caseiro, geminadas com 168,54m²; residência sede da Fazenda com 246,97m²; residência para visitas com 80,64m²; estábulo com 50,40m², 1 churrasqueira e uma quadra de tênis. **Observação:** Consta às fls. 1.158 que o imóvel contém vasto pasto cercado, estábulo em alvenaria, casas de caseiro, casa sede em alvenaria, quadra em alvenaria, vasto gramado com paisagismo, e mata natural. **INCRA:** 950.106.916.544-5. **Matrícula Nº** 8.159 do Cartório de Registro de Imóveis de Mairinque/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Sítio Vagalume II, PANTOJO MAIRINQUE - SP 18120-000. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 1.875.000,00 (Um milhão e oitocentos e setenta e cinco mil reais), avaliado em julho/2021. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 2.213.111,75 (dois milhões, duzentos e treze mil, cento e onze reais e setenta e cinco centavos), em março/2024. **DEPOSITÁRIO (A):** PEDRO OSTRAND (CPF nº 011.786.038-73).

ÔNUS: Consta na **Av.04** desta matrícula que nos autos da ação de Execução, Processo nº 0001394-97.2015.5.02.0046, em trâmite na 46ª Vara do Trabalho do Foro da Comarca de São Paulo/SP, foi penhorado 1/6 do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. Consta na **Av.08** desta matrícula que foram arrolados pela Secretária da Receita Federal do Brasil os bens de PEDRO OSTRAND. Consta na **Av. 09** desta matrícula que nos autos do Processo nº 00011898420155020073, foi determinada a indisponibilidade dos bens de PEDRO OSTRAND. Consta

na **Av.10** desta matrícula a PENHORA EXEQUENDA, Consta na **Av.11** a PENHORA expedida nos autos do processo nº 00015834020125020027, em trâmite na 27ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP; Consta na **Av.12** a PENHORA expedida nos autos do processo nº 0001394-97.2015.5.02.0046, em trâmite na 46ª Vara do Trabalho do Foro da Comarca de São Paulo/SP. OBS: 1) Consta às fls. 820 que, apesar de a penhora recair somente sobre a fração ideal do bem que cabe ao executado (1/6), eventual venda judicial do bem recairá sobre sua integralidade, cabendo a quota-parte do produto da venda aos demais coproprietários, nos termos do art. 843 do CPC. Observação: Em consulta junto ao site da dos órgãos competentes não foi possível localizar eventuais débitos fiscais sobre o referido bem, razão pela quais se faz necessária a intimação dos mesmos para que preste tal informação nos autos.

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 na alienação particular, 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 da alienação particular, 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 ITR/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).

MEACÃO: 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.

ALIENAÇÃO PARTICULAR - DATAS: A alienação particular terá início em **03/04/2024** que se encerrará em **02/07/2024** a partir das 14:00 horas, com lances a partir de **90% (noventa por cento)** da avaliação atualizada.

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

LEILOEIRO: A alienação particular será conduzida 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, 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 (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso a alienação particular se encerre negativo. No entanto caso a alienação particular 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 alienação particular, 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 a alienação particular (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 DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização da alienação particular (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

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 da alienação particular, transferência bancária e/ou PIX, na conta indicada pelo leiloeiro. 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 DA ALIENAÇÃO PARTICULAR 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, 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 a alienação particular, 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 nova alienação particular 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 da primeira alienação particular, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início da segunda alienação particular, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 90%. 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, 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 lanços 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 lanços 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, e-mail: 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, 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 ALIENAÇÃO PARTICULAR ELETRÔNICA 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.

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, 03 de abril de 2024.

Dr(a). LUCIANA BIAGIO LAQUIMIA

M.M. **Juíza de Direito** da 17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.