

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

A **Dra. Renata Palmeiro Pereira, M.M<sup>a</sup>. Juíza de Direito** da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Porto Ferreira, 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. 0001245-71.2012.8.26.0472 - CLASSE:** Execução de Título Extrajudicial

**EXEQUENTE:** Imperio Fomento Mercantil Ltda., CNPJ nº 08.831.720/0001-00, na pessoa de seu representante legal. **EXECUTADOS:** Estrutezza Industria e Comercio Ltda. – em recuperação judicial, CNPJ nº 47.007.257/0001-39, na pessoa de seu representante legal; **Mario Sérgio Dozzi Tezza**, CPF nº 822.491.488-72; e, **Maria Cristina Teixeira Dozzi Tezza**, CPF nº 109.904.268-23. **INTERESSADOS:** Banco do Brasil S.A., CNPJ nº 00.000.000/0001-91, na pessoa de seu representante legal; Prefeitura Municipal de Porto Ferreira, CNPJ nº 45.339.363/0001-94, na pessoa de seu representante legal; Ocupante do imóvel; **Denis Olimpio Silva**, OAB/SP nº 182.162 (terceiro interessado); **1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Porto Ferreira/SP, processo nº 0003562-08.2013.8.26.0472 (nº antigo: 948/2013) (autos da recuperação judicial); 3ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca**

 Tel: 3003-0321

 contato@valeroleiloes.com.br

 www.valeroleiloes.com.br

**Siga nossas Redes Sociais:**



**valeroleiloes**

da Capital/SP, processo nº 0009987-61.2017.8.26.0003 (penhora no rosto dos autos); João Paulo de Nardi Maciejzack, CPF nº 137.551.588-84 (terceiro interessado); 12ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Agravo de Instrumento nº 2060539-92.2023.8.26.0000; e, Banicred Fomento Mercantil Ltda., CNPJ nº 06.995.805/0001-07, na pessoa de seu representante legal (terceiro interessado). **ADVOGADOS:** João Paulo de Nardi Maciejzack, OAB/SP nº 148.686; Augusto Fauvel de Moraes, OAB/SP nº 202.052; Michelle de Carvalho Casale Fauvel, OAB/SP nº 273.650; David Zadra Barroso, OAB/SP nº 36.890; Fábio Castelhana Franco da Silveira, OAB/SP nº 178.580; Rodrigo dos Santos Zadra Barroso, OAB/SP nº 269.432; Paulo Roberto Joaquim dos Reis, OAB/SP nº 23.134.

**DÉBITOS DA AÇÃO:** Os débitos totalizam R\$ 3.794.485,69 (três milhões, setecentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e sessenta e nove centavos) em agosto/2023, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 1722/1724. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

**DO BEM: UM LOTE DE TERRENO, SITUADO NESTA CIDADE E COMARCA DE PORTO FERREIRA, NO LOTEAMENTO "JARDIM PORTO NOVO", DESIGNADO COMO LOTE Nº 7, DA QUADRA "H", COM FRENTE PARA A RUA TRÊS**, onde mede onze (11) metros; por igual medida nos fundos, onde confronta com o lote nº 2; medindo trinta (30) metros da frente aos fundos, em ambos os lados, em confrontação à esquerda com os lotes nºs. 8 e 9, e, à direita com o lote nº 6, perfazendo a área total de 330,00 metros quadrados. // AV. 5 – Averbação para constar a construção de prédio residencial, com 180,30m<sup>2</sup> de área construída, que recebeu o nº 266 da Rua Três. // AV. 6 – Averbação para constar que a Rua Três passou a denominar-se Avenida das Acácias. **Observação:** Imóvel residencial, de padrão médio, com problemas de infiltração no forro e paredes, em diversos cômodos da casa, bem como reboco nas paredes caídos também nos diversos cômodos, em também instalação elétrica necessitando de manutenção. **Cadastro Municipal nº 18-008-07. Matrícula nº 3360 do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Ferreira/SP. LOCALIZAÇÃO:** Avenida das Acácias, 266, Jd. Porto Novo, Porto Ferreira/SP, CEP 13662-072. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), avaliado em maio/2017. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 661.374,69 (seiscentos e

sessenta e um mil, trezentos e setenta e quatro reais e sessenta e nove centavos), em agosto/2023, devendo ser atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

**DEPOSITÁRIO:** Mario Sérgio Dozzi Tezza.

**ÔNUS:** Consta na **R. 15, VENDA** do imóvel a Banicred Fomento Mercantil Ltda. Consta na **AV. 19, RECONHECIMENTO DE FRAUDE À EXECUÇÃO E INEFICÁCIA DA VENDA CONSTANTE NA R. 15** derivada da demanda exequenda. Consta às fls. 1127/1131, **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** derivada do processo nº 0009987-61.2017.8.26.0003, da 3ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca da Capital/SP. Há pendência de julgamento do Agravo em Recurso Especial nº 2060539-92.2023.8.26.0000, da 12ª Câmara de Direito Privado do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o qual ainda não foi remetido ao Superior Tribunal de Justiça até a data da elaboração deste edital de leilão. **Observação:** Em razão do número de contribuinte mencionado na matrícula estar desatualizado, não há como obter informações sobre valores em aberto de IPTU ou dívida ativa do imóvel, de modo que fica sob responsabilidade do interessado em verificar diretamente com a Municipalidade.

**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).

**MEÇÃO:** 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:** O 1º leilão terá início em **23/10/2023** a partir das 11:00 horas com encerramento às 11:00 horas em **26/10/2023** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **22/11/2023** a partir das 11:00 horas, 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:** 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 do leilão (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 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.

**ARREMATACÃO 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 50%. A proposta conterà, 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.

**PROPOSTAS:** Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

**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), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

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.

Ribeirão Preto, 06 de setembro de 2023.

---

**Dra. Renata Palmeiro Pereira**

Juíza de Direito