

**EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S) E INTERESSADO(S).**

A Doutora Adriana Bertoni Holmo Figueira, M.M<sup>a</sup>. Juíza de Direito da 5<sup>a</sup> Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito, que será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m) e os lances serão captados, exclusivamente, conforme contido no presente edital e na plataforma eletrônica [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br).

**PROCESSO Nº 0052904-67.2012.8.26.0554**

**AÇÃO: Cumprimento de sentença na ação de rescisão contratual c/c indenização**

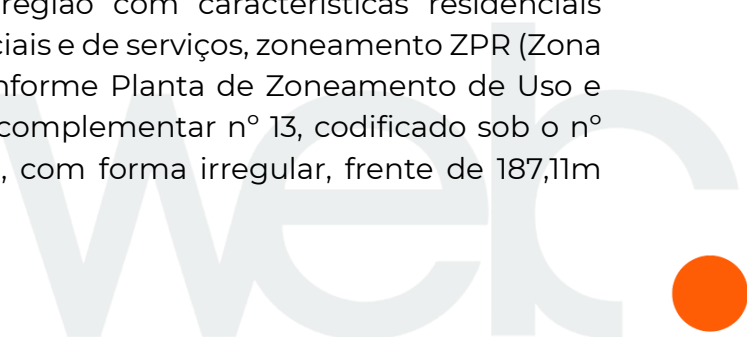
**EXEQUENTES: Luciano Caetano da Silva**, CPF nº 561.665.918-53 e **Therezinha Fátima Caetano da Silva**, RG nº 18.637.290 (Advogados: Elizabete Peres Domingues Barbosa, OAB/SP nº 174.185; Antonio Roberto Barbosa, OAB/SP nº 66.251)

**EXECUTADA: Miranda Comércio e Construções Ltda.**, CNPJ nº 60.727.336/0001-82, na pessoa de seu representante legal (Advogado: Bruno Paula Mattos Caravieri, OAB/SP nº 243.683)

**TERCEIROS: Prefeitura Municipal de Araras**, CNPJ nº 44.215.846/0001-14, na pessoa de seu representante legal; **Bilwon Park S.A.**, CNPJ nº 08.429.955/0001-70, na pessoa de seu representante legal, Marco Aurelio Augusto, CPF nº 157.738.468-70 e/ou Paulo Sergio de Paschoale Miguez, CPF nº N/C; **Arlete Ines Aurelli**, CPF nº 032.946.598-81 (em causa própria); **Dirceu Ordine**, CPF nº 810.541.908-44 (Advogado: Fabio Becsei, OAB/SP nº 163.013); **Processo nº 1044441-75.2002.8.26.0100, 17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP; Processo nº 0075829-13.2002.8.26.0100, 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP; Processo nº 0031798-09.2019.8.26.0100, 39ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP; Processo nº 1041866-94.2002.8.26.0100, 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP; Processo nº 0029503-91.2022.8.26.0100, 39ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP.**

**Consta nos autos haver recursos ou causas pendentes de julgamento: Não.**

**(BEM):** UMA GLEBA DE TERRAS SEM BENFEITORIAS, NEM CONSTRUÇÕES, SITUADA NESTA CIDADE, COMARCA E ÚNICA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARARAS, ESTADO DE SÃO PAULO, COM FRENTE PARA AVENIDA LEME, DESIGNADA GLEBA "A", COM ÁREA TOTAL DE 67.600,00 METROS QUADRADOS, com as medidas e confrontações seguintes: a descrição desta área tem início em um ponto, denominado ponto 01-A, localizado no alinhamento predial da Avenida Leme e o canto que faz divisa com a Gleba A, de propriedade de Davoli Imóveis Ltda.; daí, no sentido horário e pelo alinhamento predial da referida avenida, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 167°36'59" com cinquenta e oito metros e vinte e sete centímetros (58,27), até o ponto 01; 167°23'00" com cento e trinta metros e oitenta e nove centímetros (130,89), até o ponto 1-C; daí reflete à direita e confrontando com a Gleba "B", de propriedade de Goldfarb Incorporações e Construções Ltda., segue com azimute de 280°22' e distância de cento e noventa e quatro metros e setenta centímetros (194,70) até o ponto 2-B; daí, deflete à esquerda e ainda na mesma confrontação, segue com azimute de 190°22'00" e distância de metros (25,00), até o ponto 2-A; daí, deflete à direita e confrontando com o Condomínio Residencial Alto das Araras e depois com terras da Fazenda Santa Lúcia, segue com azimute de 280°22'00" e com a distância de duzentos e trinta e três metros e quarenta e cinco centímetros (233,45), até o ponto 3; daí, deflete à direita e confrontando com a faixa de domínio do D.E.R da Rodovia Anhanguera (SP 330), segue, com os seguintes azimutes e distâncias: 31°06'00" com seis metros e trinta e oito centímetros (6,38), até o ponto 04; 31°48'00" com quatro metros e quarenta e um centímetros (4,41), até o ponto 05; 29°33'00" com cinquenta e cinco metros e cinquenta e seis centímetros (55,56), até o ponto 06; 26°37'00" com cinquenta e cinco metros e cinquenta e seis centímetros (55,56), até o ponto 06; 26°37'00" com sessenta e dois metros e cinco centímetros (62,05), até o ponto 07; 24°07'00" com trinta e sete metros e dezessete centímetros (37,17), até o ponto 08; 23°25'00" com seis metros e noventa e quatro centímetros (6,94), até o ponto 09; 26°25'00" com dezessete metros e dezessete centímetros (17,17), até o ponto 10; 31°22'00" com oito metros e um centímetro (8,01), até o ponto 11; 19°42'00" com dez metros e trinta e oito centímetros (10,38), até o ponto 1-B; daí, deflete à direita e confrontando com a Gleba A de propriedade de Davoli Imóveis Ltda., segue com azimute de 100°22'00" e distância de duzentos e noventa e cinco metros e vinte e três centímetros (295,23) até o ponto 01-A, onde teve início essa descrição. De acordo com o laudo de avaliação constante dos autos, o imóvel está localizado na zona norte, em região com características residenciais unifamiliares e multifamiliares, comerciais e de serviços, zoneamento ZPR (Zona Predominantemente Residencial), conforme Planta de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, Plano Diretor, Lei complementar nº 13, codificado sob o nº 006/2011. Possui área de 67.600,00m<sup>2</sup>, com forma irregular, frente de 187,11m



para a Av. Leme, fundos de 208,07m confrontando com faixa de domínio do DER, lateral esquerda com 455,85m confrontando com Goldfarb e Condomínio Alto das Araras, lateral direita com 295,23m com Gleba A (Davoli), cota/greide no nível do greide, topografia em declive acentuado do meio para os fundos, situação meio da quadra, superfície seca. A localização da área é em zona urbana, solo argiloso e seco, com densidade demográfica normal-alta, próximo ao comércio, escola, igreja, área de lazer, locais de tratamento de saúde pública, servido dos melhoramentos públicos.

**Matrícula Imobiliária nº 35.435, do CRI de Araras/SP.**

**Contribuinte nº 11.4.23.05.001.000.000 (fls. 1207).**

**PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade**

**Ônus:**

averbação/ registro	data	ato	processo/ origem	beneficiário/ observações
R. 7	30/04/2014	Penhora	1041866- 94.2002.8.26.0100, 12ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP	Dirce Ordine
R. 8	11/05/2015	Penhora	1044441- 75.2002.8.26.0100, 17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP	Jacira Aparecida Alves e outros
R. 9	18/01/2016	Penhora	0075829- 13.2002.8.26.0100, 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP	José Carlos Fontoura
R. 10	22/03/2021	Penhora	0031798- 09.2019.8.26.0100, 39ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP	Arlete Ines Aurelli

R. 11	16/11/2021	Penhora exequenda	0052904- 67.2012.8.26.0554, 5ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André/SP	Luciano Caetano da Silva e outra
R. 13	27/11/2023	Penhora	0029503- 91.2022.8.26.0100, 39ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP	Condomínio Edifício Alessandria

**VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 8.200.000,00 (oito milhões e duzentos mil reais) (abril/2016).**

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 12.020.445,44 (doze milhões, vinte mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e quarenta e quatro centavos) (fevereiro/2024),** que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

**DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 4.542.946,04 (quatro milhões, quinhentos e quarenta e dois mil, novecentos e quarenta e seis reais e quatro centavos) (abril/2023)**

**1ª PRAÇA: De 25/04/2024 (14h00) até 29/04/2024 (14h00)** valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA: De 29/04/2024 (14h00) até 21/05/2024 (14h00)** mínimo de 70% do valor de 1ª Praça.

**HORÁRIO:** Oficial: Oficial de Brasília - Distrito Federal.

**DO(S) CONDUTOR(ES):** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler, e/ou na impossibilidade pelo Leiloeiro Oficial Leonardo Tessler Rocha.

**IMPOSTOS, MULTAS E TAXAS:** Débitos referentes ao IPTU, no valor de R\$ 698.140,98, relativo a débitos inscritos em Dívida Ativa; e, R\$ 43.169,15, relativo ao exercício de 2024 (em fevereiro/2024).

**DOS DÉBITOS:** Eventuais ônus e débitos, inclusive os de natureza propter rem (tributários, fiscais, condominiais, multas e taxas), serão sub-rogados no valor da

arrematação, na medida da existência de saldo desta para tanto, consoante a ordem das respectivas preferências (arts. 130/186-CTN e 908-CPC).

**DO PAGAMENTO DO BEM** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação conforme art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil.

**DA COMISSÃO:** 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 depósito fornecida pelo próprio Leiloeiro Oficial. A comissão não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à sua vontade e, deduzidas as despesas incorridas.

**DO LANCE PARCELADO** - Os interessados poderão apresentar lance de pagamento parcelado de acordo com art. 895, I e II, CPC, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, com sinal não inferior a 25% do valor, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. A apresentação do lance parcelado não suspende o leilão, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso conforme art. 895, § 7º, CPC.

**DAS PROPOSTAS:** Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias a contar do encerramento do 2º leilão, e submetidas à apreciação do MM. Juiz. O lance, ainda que parcelado, é soberano e prefere a qualquer proposta.

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

**DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS** - 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.

**MULTA:** Havendo desistência ou não pagamento, será fixada pelo MM. Juízo.

**INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Este edital será publicado este com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores através no sítio eletrônico [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil. Ficam a(s) partes, executado(s), cônjuge(s), credor(es) fiduciário(s)/hipotecário(s)/preferencial(is), coproprietário(s), promitente(s) comprador(es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor(es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados, que não seja(m) de qualquer modo parte na presente ação, INTIMADOS das presentes designações, por esta via editalícia, na pessoa de seus representantes ou caso não sejam localizados para a intimação pessoal, bem como da penhora realizada em **16/07/2021**, não podendo, de forma alguma, posteriormente, alegar ignorância do contido neste edital.

Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. Este edital será publicado, com a antecedência mínima necessária, na rede mundial de computadores.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.webleiloes.com.br](http://www.webleiloes.com.br), no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ**

**Santo André, 23 de fevereiro de 2024.**

---

**Dra. Adriana Bertoni Holmo Figueira**

Juíza de Direito