

**2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JAGUARIÚNA DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

A Exmo. Sra. Dra. **Ana Paula Colabono Arias**, Juíza de Direito da **2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jaguariúna do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

**Processo: 3000420-85.2013.8.26.0296.**

**AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – contratos bancários.**

**EXEQUENTE: CONSTRUCOM EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A**, inscrito no CNPJ/MF 43.808.647/0001-57, por seu representante legal.

**EXECUTADOS: COMPANHIA PAULISTA DE ALIMENTOS, CNPJ/MF 03.706.343/0001-64, por seu representante legal e demais coobrigados. GERALDO PUPIN FILHO, CPF/MF 357.583.178-53.**

**INTERESSADOS:**

- ✓ Prefeitura Municipal de São Paulo, CNPJ/MF nº 46.395.000/0001-39, na pessoa do procurador.
- ✓ COOPERATIVA AGROPECUARIA DO SUDOESTE MINEIRO, CASMIL – CNPJ/MF 23.272.263/0001-55, por seus representantes legais.
- ✓ CASH BOX ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A – CNPJ/MF: 01.131.392/0001-90.
- ✓ Processo nº 583.00.2002.073584-8/000001-000 (0073584-29.2002.8.26.0100), em trâmite na 29ª Vara Cível do Fórum Central João Mendes da Comarca de São Paulo.
- ✓ Processo nº 0050377-39.2018.8.26.0100, em trâmite na 36ª Vara Cível do Foro Central Cível, Estado de São Paulo.
- ✓ processo nº 100158673.2017.8.26.0100, em trâmite no Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Santa Rita do Passa Quatro - Estado de São Paulo.
- ✓ Processo nº 0000620-02.2020.8.26.0296, -ª Vara Judicial da Comarca de Jaguariúna/SP
- ✓ Processo 0006659-65.2013.8.26.0100 em trâmite na 29ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo
- ✓ Processo 1029437-41.2015.8.26.0100 - em trâmite na 19 Vara Cível do Foro da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo
- ✓ Processo 1047046-66.2017.8.26.0100 - em trâmite na 13 Vara Cível do Foro da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo
- ✓ Processo 1058823-82.2016.8.26.01000 em trâmite na 14 Vara Cível do Foro da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo
- ✓ Processo 1003401-86.2014.8.26.0070/01 em trâmite na 1 Vara Cível da Comarca de Batatais do Estado de São Paulo

- ✓ **Processo 0002449-18.20212.8.24.0049/01 em trâmite na Vara Única do Foro de Pinhalzinho/SC**
- ✓ **Processo 0051052-29.2012.8.26.0547 – em tramite no Juizado Especial Cvel e Criminal de Santa Rita do Passo Quatro/SP**

### **DO CERTAME**

**1ª Praça:** Iniciará no dia **09/01/2023 às 13:30 horas** e encerrará no dia **12/01/2023 às 13:30 horas**.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO:** **R\$ 6.047.206,00 (seis milhões e quarenta e sete mil e duzentos e seis reais)**, para OUTUBRO de 2022, que será **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

**2ª Praça:** Iniciará no dia **12/01/2023 às 13:30 horas** e se encerrará no dia **09/02/2023 às 13:30 horas (horário de Brasília)**.

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO:** **R\$ 3.023.603 (três milhões e vinte e três mil e seiscentos e três reais)**, que corresponde **50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**DA DESCRIÇÃO DO BEM:** **OS PRÉDIOS E RESPECTIVOS TERRENOS**, situados à rua Doutor Almeida Lima, sob nºs 487, 493, 495, 503, 505 e 513, antigos nºs 111, 113, 115, 117, 119 e 121, no 6º Subdistrito-Brás, medindo cada um 4,50 metros de frente, por 65,00 metros da frente aos fundos, tendo em sua totalidade 27,00 metros de frente, por 65,00 metros da frente aos fundos, ou seja, 1.755,00m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito, com o condomínio s/nº, antigo nº 129, antes nº 123, do lado esquerdo, com os condomínios nº 481 e 485, antigo nº 115, antes nº 109, e, nos fundos, com o condomínio nº 76, antigo nºs 74, 76 e 80 antigos nºs 24 e 22-A da Rua Vinte e Um de Abril, todos de propriedade da Cooperativa Central de Laticínios do Estado de São Paulo. **AV. 12 – O IMÓVEL É ATUALMENTE CADASTRADO EM ÁREA MAIOR, ATRAVES DO CONTRIBUINTE Nº 027.001.116-2.**

**CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO** – Área Total **1.755,00**. **Encontra-se erigida no terreno sub-judice 04 (quatro) benfeitorias, as quais foram classificadas, descritas e medidas, assim: Benfeitoria 01 - Cobertura 01 - Área construída 131,99 m<sup>2</sup> (cento e trinta e um metros quadrados e noventa e nove decímetros quadrados), - conforme medição in loco- Descrição Cobertura de telhas de barro, fibrocimento, metálica ou material equivalente envolvendo vãos médios, apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, eventualmente estruturado, em geral com revestimentos diversos. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações. Benfeitoria 02 - Cobertura 02 - Área construída 311,15 m<sup>2</sup> (trezentos e onze metros quadrados e quinze decímetros quadrados), - conforme medição in loco. - Descrição Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações. Benfeitoria 03 – Administrativo - Área construída 93,00 m<sup>2</sup> (Noventa e Três Metros Quadrados), - conforme medição in loco. Descrição Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões,**

oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito por meio de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior. **Benfeitoria 04 – Sanitários** - Área construída 31,75 m<sup>2</sup> (trinta e um metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados), - conforme medição in loco.- Descrição Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito por meio de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior. A região onde localiza-se o imóvel avaliando, como ZEIS-3 – Zona Especial de Interesse Social 3

**LOCALIZAÇÃO: Rua Doutor Almeida Lima, 477 – Brás – São Paulo/SP.**

**AVALIADO: R\$ 5.030.365,32 (Cinco Milhões, Trinta Mil, Trezentos e Sessenta e Cinco Reais e Trinta e Dois Centavos) em agosto/2020 – Fls. 879/869 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de.**

**Matrícula 91.679 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de São Paulo /SP.**  
**Contribuinte municipal: 027.001.0116-2.**

**DO ÔNUS:** Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 340, devidamente averbado na **AV.15**. Consta **R.13** - transmissão a título de conferência de bens à Companhia Paulistana de Alimentos, CNPJ 03.706.343/0001-64, o imóvel objeto desta matrícula. Consta **R.14** - instrumento particular de compromisso de compra e venda a Cash Box Administração e participações Ltda., CNPJ 01.131.392/0001-90. Consta **AV. 16 – PENHORA** nos autos do processo nº 0050377-39.2018.8.26.0100, em trâmite na 36ª Vara Cível do Foro Central Cível, Estado de São Paulo. Consta **AV. 17 – PENHORA** nos autos do processo nº 100158673.2017.8.26.0100, em trâmite no Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Santa Rita do Passa Quatro - Estado de São Paulo.

Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de São Paulo, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, no importe de **R\$ 2.795.561,34** dívida ativa conforme consulta em 28 de outubro de 2022.

Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data.

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que há processo trabalhista em trâmite em face ao executado, certidão integrante ao presente.

**As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.**

**DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 3.368.158,06 (três milhões e trezentos e sessenta e oito mil e cento e cinquenta e oito reais e seis centavos) agosto/2019 – fls. 445/446.**

**DO IMÓVEL:** Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante ( 29º da Resolução 236/2016).

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS:** A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

**DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE:** Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br) e [www.jornaldosleiloes.com.br](http://www.jornaldosleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

**DOS LANCES:** Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

**FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado**, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

**À VISTA:** O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

**PARCELADO:** O interessado deverá apresentar **proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão** que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. **A apresentação de proposta não suspende o leilão** (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. **Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão**, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.

**Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.**

**ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO:** Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

**LANCE CONDICIONAL:** Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão do dos documentos em caso de aceitação.

**DA COMISSÃO:** Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)**

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para [juridico@picellileiloes.com.br](mailto:juridico@picellileiloes.com.br)

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável,

no Decreto n. 21981/32, Resolução N° 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

**Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.**

Jaguariúna, 28 de outubro de 2022

**Dra. Ana Paula Colabono Arias**  
**Juíza de Direito**

**Joel Augusto Picelli Filho**  
**Leiloeiro Oficial – Jucesp 754**