



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
2ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS  
Avenida Salmão, n.º 678, 1º andar – sala 104, Jardim Aquarius,  
São José dos Campos/SP – CEP: 12246-260  
Fone: (12) 3878-7130 – E-mail: [sjcampos2cv@tjsp.jus.br](mailto:sjcampos2cv@tjsp.jus.br)

- Processo n.º:** [1003103-28.2014.8.26.0577](#) - n. de ordem 2014/000249 – Execução de Título Extrajudicial - Mútuo
- Exequente:** **JUVENAL DE ALMEIDA LOURENÇO**, CPF n.º 088.871.068-27, e cônjuge, se casado for.
- Executados:** **EDUARDO ZINEZI**, CPF n.º 268.821.408-04, e cônjuge; **ESPÓLIO DE WALDEMAR ZINEZI**, CPF n.º 007.970.818-87 na pessoa de seu inventariante **EDUARDO ZINEZI** CPFMF n.º 268.821.408-04, e herdeiros.
- Interessados:** **MARIA JOSÉ CARMEM BLOISE ZINEZI**, CPF n.º 876.175.7998-53 e cônjuge, se casada for; **VIRGINIA VANYA ALVES DE BRITO ZANEZI** e cônjuge, se casada for; **EDISON ZINEZI**, CPF n.º 032.745.198-04 e sua esposa **MARIA TEREZA SPARAPAN ZINEZI**, CPF n.º 050.375.198-70; **C. VIDIGAL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, CNPJ n.º 58.682.444/0001-34 na pessoa de seu representante legal; **INCRA – INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO AGRÁRIA**, CNPJ n.º 03.173.468/0001-10, na pessoa do seu representante legal; **RECEITA FEDERAL DO BRASIL**, CNPJ n.º 00.394.460/0058-87, na pessoa do seu representante legal; **SECRETARIA DA FAZENDA E PLANEJAMENTO**, CNPJ n.º 46.377.222/0001-29, na pessoa do seu representante legal. **Processos Interessados:** **203/94** em trâmite perante a Vara Distrital de Guararema, da Comarca de Mogi das Cruzes/SP; **477/94** em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP; 0087500-27.2009.5.15.0138 em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de Jacareí/SP em grau de recurso perante o Tribunal Superior do Trabalho da 15ª Região; **193/94** em trâmite perante a Vara Distrital de Guararema/SP; **204/94** em trâmite perante a Vara Distrital de Guararema/SP; 2050005-30.1994.8.26.0219 (192/94) em trâmite perante a Vara Única do Foro de Guararema/SP; **194/94** em trâmite perante a Vara Distrital de Guararema/SP; **1259/00** em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP; **0003045-75.2014.4.03.6119** em trâmite perante a 4ª Vara da Subseção Judiciária da Comarca de Guarulhos/SP; **PRM-GRL/SP-0000 12497/2019**; **0001845-75.2012.8.26.0219** em trâmite perante a Vara Única do Foro de Guararema/SP; **0000428-53.2013.8.26.0219** em trâmite perante a Vara Única do Foro de Guararema/SP.
- Advogados:** **LEANDRO RODRIGUES ZANI**, OAB/SP n.º 301.131 ; **ENOQUE TADEU DE MELO**, OAB/SP n.º 114.021; **CAMILA LAUDA DE MELO**, OAB/SP n.º 342.160; **BEATRIZ FRANCISCA DOS SANTOS FARIA**, OAB/SP n.º 368.807, **MARCELO DE CARVALHO PEREIRA**, OAB/SP n.º 370.783 e **ANDERSON ALESSANDRO MONTEIRO**, OAB/SP n.º 221.145; **MARIANA RAMIRES MASCARENHAS DO AMARAL GOMES**, OAB/SP n.º 244.202; **DANIELLE TEIXEIRA ESTEVES**, OAB/SP n.º 365.322.

O Doutor **PAULO DE TARSO BILARD DE CARVALHO**, Exmo. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado leilão público pelo portal **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO: [www.leje.com.br](http://www.leje.com.br)**. A alienação é regida pelas normas do Código de Processo Civil, e demais legislações aplicáveis.

**DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília**

**1º Leilão: Início no dia 20/01/2020 às 14:00h com término no dia 23/01/2020 às 14:00h - VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.802.931,26 (um milhão oitocentos e dois mil novecentos e trinta e um reais e vinte e seis centavos)** (poderá ser atualizada à época da realização do leilão através do contador judicial).

**2º Leilão: Dia 23/01/2020, a partir das 14:01h com término no dia 18/02/2020 às 14:00h – LANCE INICIAL A PARTIR DE 60% DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.081.758,75 (um milhão e oitenta e um reais e setenta e cinco centavos).**

**BENS:**

**LOTE 01: PARTE IDEAL DE 2/3 (DOIS TERÇOS) DE UM TERRENO, SEM BENFEITORIAS, COM A DENOMINAÇÃO ESPECIAL DE “SÍTIO ZINEZI”,** e a área de 55.900m<sup>2</sup>, ou 5,59ha, assim descrito e caracterizado: Inicia junto à divisa de Jordão Vechiatti, daí segue dividindo com este pelo espigão até encontrar o Ribeirão Ipiranga ou Rio Comprido; daí segue à esquerda por uma cerca de arame que acompanha a Estrada Velha de Guararema (caminho antigo), numa distância de 240m; deflete à esquerda e segue por um caminho vicinal, numa distância de 73m até a ponte sobre o Ribeirão Ipiranga ou Rio Comprido, deflete à direita e segue acompanhando o Rio Comprido ou Ribeirão Ipiranga, água abaixo, numa distância de 60m, confrontando da Estrada (caminho velho) até aqui, com remanescente do imóvel de propriedade de José Benedito Freitas e Outros; deste ponto abandona o Ribeirão, defletindo à esquerda numa distância de 129m; deflete à direita e segue numa distância de 50m; deflete à esquerda e segue numa distância de 136m até encontrar a divisa de Jordão Vechiatti, confrontando do Ribeirão até aqui com José Benedito Freitas e Outros, na divisa de Jordão Vechiatti, encontra o ponto inicial dessas divisas, conforme melhor descrito na **Matrícula n.º 22.905 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes. CADASTRO INCRA:** Cadastrado no INCRA, em maior área, no exercício de 1984 sob código n.º 638.145.006.319-DV.9, e os seguintes dados: área total: 43,5; fração mínima de parcelamento: 2,0; módulo fiscal: 7,0; n.º de módulos fiscais: 5,52. **LOCALIZAÇÃO:** Av. Antonio Teixeira Muniz, n.º 2716, esquina com a Rua José Benedito de Freitas, Bairro Ipiranga, Sítio Zinezi, antigo Sítio Pernambuco, Guararema/SP – CEP: 08900-000.

**CONSTA NOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO** de setembro de 2018 acostados as folhas 349/390 dos autos a informação de que ambos os imóveis (SÍTIO SÃO VICENTE e SÍTIO ZINEZI) se encontram ocupados, sendo ambos rurais e desmembrados de um mesmo cadastro no INCRA sob n.º 638.145.006.319-DV9. Não foi possível obter imagens internas ao nível do solo pois os imóveis encontram-se ocupados e não foi permitida a entrada para realização do trabalho. Porém, isto em nada afetou o resultado final pois o valor do imóvel concentra-se quase que exclusivamente no valor da terra nua. As benfeitorias existentes são quatro residências com baixíssimo valor de construção e cercas de arame farpado e a cultura é formada por pastos abandonados ou com pouca manutenção. Observou-se que no local existem pequenas áreas de vegetação nativa e o restante são áreas formadas por pastos abandonados e/ou sem a devida manutenção. Apesar de tratarem-se de imóveis rurais, os mesmos encontram-se em perímetro urbano. A possibilidade de utilizá-las futuramente como imóvel urbano é mais atraente de que uso rural. Os imóveis mesmos encontram-se a 500m do trevo na altura do Km 5,9 da rodovia SP 66. A área dos dois imóveis é adjacente entre si. Os imóveis estão localizados entre a entrada principal do município de Guararema (Mega Portal) e a estação ferroviária do distrito de Luiz Carlos e distantes a 2,5 Km do Centro da cidade. O acesso ao imóvel é bom e dá-se pela Rodovia Francisco Eróles (pavimentada) e posteriormente pela Avenida Via de Acesso (também pavimentada) ao Centro da cidade. O ponto mais alto das propriedades encontra-se a 628m acima do nível do mar enquanto o mais baixo a 588m, resultando em um desnível de 40m. Os imóveis encontram-se na chamada “Bacia do Rio Paraíba” e contam com a presença de um curso d’água de pequeno porte (Rio Comprido). O mesmo corta as propriedades sentido Oeste-Leste. O Sítio Zinezi também conta com uma “provável” nascente. **CLASSIFICAÇÃO DE TERRAS SÍTIO ZINEZI:** 17% de terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação, 28% de terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação, 22% de terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento (mata nativa), podendo servir apenas como abrigo e proteção de fauna e flora silvestre, como ambiente de recreação, ou para fins de armazenamento de água e 33% de terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento (mata ciliar), podendo servir apenas como abrigo e proteção de fauna e flora silvestre, como ambiente de recreação, ou para fins de armazenamento de água. **EDIFICAÇÕES:** Existem no interior do imóvel avaliado cercas de arame farpado, cercas de madeira e 4 benfeitorias sendo duas casas, um curral e um cercado para gado. **EDIFICAÇÃO 1** – Trata-se de coqueira com 120m<sup>2</sup> e medindo 22m de frente x 10 m de fundo. **EDIFICAÇÃO 2** – Trata-se de residência com 66 m<sup>2</sup> e medindo 10m de frente x 6,6m de fundo, construída em alvenaria rebocada, telhado de telhas francesas e parcialmente

destruída. EDIFICAÇÃO 3 – Trata-se de residência avarandada com 170m2 medindo 16m + 10,6m, construída em alvenaria rebocada e telha de cimento amianto. EDIFICAÇÃO 4 – Trata-se de uma estrutura para apartar e confinar gado.

**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.858.334,00 (um milhão, oitocentos e cinquenta e oito mil, trezentos e trinta e quatro reais)** conforme homologação (fl.408) dos laudos de avaliação realizados em setembro de 2018 (fls.349/390). O valor atualizado em novembro de 2019 corresponde a R\$ 1.919.169,91 (um milhão, novecentos e dezenove mil, cento e sessenta e nove reais e noventa e um centavos) sendo que o valor referente a 2/3 (dois terços) penhorado equivale a **R\$ 1.279.446,61 (um milhão, duzentos e setenta e nove mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e sessenta e um centavos)**.

**ÔNUS:** Consta a **PENHORA** de 2/3 (dois terços) do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 276 , datada 21/03/2018, sendo 1/3 de propriedade do executado EDUARDO ZINEZI e 1/3 de propriedade de WALDEMAR ZINEZI (espólio) e sua esposa MARIA JOSÉ CARMEM BLOISE ZINEZI, que se encontra averbada na matrícula do imóvel nas AVs.10 e 15. Consta no R.4 **PENHORA** datada de 22/06/1995 que recaiu sobre a parte ideal de 1/3 do imóvel pertencente a EDISON ZINEZI oriunda dos autos do processo n.º 193/94, de Ação de Execução por Quantia Certa que tramita na Vara distrital de Guararema/SP, movida por BANCO DO BRASIL S/A em face de ADRIANO BENEDITO MARTINS e EDISON ZINEZI. Consta no R.5 **PENHORA** datada de 13/07/1995 que recaiu sobre a parte ideal de 1/3 do imóvel pertencente a EDISON ZINEZI e MARIA THEREZA PEROTTI MARTINS oriunda dos autos do processo n.º 203/94, de Ação de Execução por Quantia Certa que tramita na Vara distrital de Guararema/SP, movida por BANCO DO BRASIL S/A em face de DISCÔNICO INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA; EDISON ZINEZI e MARIA THEREZA PEROTTI MARTINS. Consta no R.6 **PENHORA** datada de 18/09/1995 que recaiu sobre a parte ideal de 1/3 do imóvel pertencente a EDISON ZINEZI e MARIA THEREZA PEROTTI MARTINS oriunda dos autos do processo n.º 204/94, de Ação de Execução por Quantia Certa que tramita na Vara distrital de Guararema/SP, movida por BANCO DO BRASIL S/A em face de ADRIANO BENEDITO MARTINS; EDISON ZINEZI; MARIA THEREZA PEROTTI MARTINS e DISCÔNICO INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. Consta no R.7 **PENHORA** datada de 16/01/1996 que recaiu sobre a parte ideal de 1/3 do imóvel pertencente a EDISON ZINEZI e MARIA THEREZA PEROTTI MARTINS oriunda dos autos do processo n.º [2050005-30.1994.8.26.0219](#) (192/94), de Ação de Execução por Quantia Certa que tramita na Vara Única do Foro de Guararema/SP, movida por BANCO DO BRASIL S/A em face de EDISON ZINEZI; ADRIANO BENEDITO MARTINS e MARIA THEREZA PEROTTI MARTINS. Consta no R.8 **PENHORA** datada de 16/01/1996 que recaiu sobre a parte ideal de 1/3 do imóvel pertencente a EDISON ZINEZI e MARIA THEREZA PEROTTI MARTINS oriunda dos autos do processo n.º 194/94, de Ação de Execução por Quantia Certa que tramita na Vara distrital de Guararema/SP, movida por BANCO DO BRASIL S/A em face de ADRIANO BENEDITO MARTINS; EDISON ZINEZI; MARIA THEREZA PEROTTI. Consta no R.9 **PENHORA** datada de 29/05/2007 que recaiu sobre a parte ideal de 1/3 do imóvel pertencente a EDISON ZINEZI e MARIA THEREZA PEROTTI MARTINS oriunda dos autos do processo n.º 1259/00, de Ação de Execução por Quantia Certa que tramita na 3ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP, movida por BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A em face de WALDEMAR ZINEZI; MARIA JOSÉ CARMEM BLOISE ZINEZI; EDISON ZINEZI; MARIA THEREZA SPARAPAN ZINEZI; EDUARDO ZINEZI e VIRGINIA VANYA ALVES DE BRITO ZANEZI. Consta nas AV. 11 e 12 o **SEQUESTRO** do bem, datada de 26/05/2014 que recaiu sobre a parte ideal de 1/3 do imóvel pertencente EDISON ZINEZI oriunda dos autos do processo n.º [0003045-75.2014.4.03.6119](#), em trâmite perante a 4ª Vara da Subseção Judiciária da Comarca de Guarulhos/SP, movida pelo MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL em face de EDISON ZINEZI. Consta nas AVs.13 e 14 a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** datada de 01/12/2015 que recaiu sobre a parte ideal de 1/3 do imóvel pertencente ao executado EDUARDO ZINEZI e VIRGINIA VANYA ALVES DE BRITO ZINEZI oriunda dos autos do processo n.º [0087500-27.2009.5.15.0138](#), em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de Jacareí/SP em que SIND TRAB IMMME SJCAMPOS JAC CAC STA BRANCA E IGARATA moveu em face de INOX INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE AÇO LTDA, SÃO SABAS PARTICIPAÇÃO S/A LTDA, INOXMOVELPARTICIPACAO S/C LTDA, DISTRIBUIDORA E COMERCIAL NOXY LTDA -ME, NEY LINHARES VASCONCELOS – EPP, WALDEMAR ZINEZI, EDUARDO ZINEZI, MARIA JOSE CARMEN BLOISE ZINEZI e JESSICA ALVES DE BRITO ZINEZI. Consta na AV.16 a **PENHORA** datada de 13/12/2018 que recaiu sobre a parte ideal de 2/3 do imóvel pertencente aos executados WALDEMAR ZINEZI e EDUARDO ZINEZI oriunda dos autos do processo n.º [0087500-27.2009.5.15.0138](#), em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de Jacareí/SP em que SIND TRAB IMMME SJCAMPOS JAC CAC STA BRANCA E IGARATA moveu em face de INOX INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE AÇO LTDA, SÃO SABAS PARTICIPAÇÃO S/A LTDA, INOXMOVELPARTICIPACAO S/C LTDA, DISTRIBUIDORA E COMERCIAL NOXY LTDA -ME, NEY LINHARES VASCONCELOS – EPP, WALDEMAR ZINEZI, EDUARDO ZINEZI, MARIA

JOSE CARMEN BLOISE ZINEZI e JESSICA ALVES DE BRITO ZINEZI. Consta no R.17 **HIPOTECA LEGAL** datada de 11/11/2019 que recaiu sobre a parte ideal de 1/3 do imóvel pertencente ao executado EDISON ZINEZI oriunda dos Autos PRM-GRL/SP-0000 12497/2019 movida pelo MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL em face de EDISIN ZINEZI e RICARDO THUMMEL. O inventário do espólio de Waldemar Zinezi está sendo processado nos autos do processo [0001845-75.2012.8.26.0219](#) em trâmite perante a Vara Única do Foro de Guararema/SP. Não foi possível realizar a consulta de débitos tributários do bem devido à ausência do número de NIRF.

**LOTE 02: PARTE IDEAL DE 2/3 (DOIS TERÇOS) DE UM TERRENO, PARA CULTURA, SITUADO NOS BAIRROS DO IPIRANGA E SUMIDOURO**, Zona rural do distrito e município de Guararema, da comarca de Mogi das Cruzes, atualmente denominado “Sítio São Vicente”, antigo Sítio Pernambuco, com a área de um alqueires paulistas, ou sejam, 2,42 ha, mais ou menos, com as seguintes dividas: principia na chamada ponte de pedra, sobre o Rio Comprido, dobre esta na extensão de 280,00 ms. mais ou menos, até encontrar a chamada “Ponte do Rio Comprido”, deflete à esquerda, passa a confrontar com Dr. Jordão Vechiatti, sucessor de Augusto Nunes Berger e segue por um caminho que dá entrada ao terreno até alcançar a Estrada de Rodagem Estadual (ramal de Guararema) junto a um bambual, aí deflete à esquerda e segue por essa estrada oficial (na direção de Guararema), até alcançar um boeiro, quanto deflete à esquerda e segue em linha reta (aproximadamente por pequeno córrego) dividindo nessa linha com terras de José Benedito de Freitas, sucessor de Pedro Carrilho até alcançar a chamada “Ponte de pedra”, ponto de partida, INCRA – Cadastrado juntamente com outro imóvel sob nº. 638.145.006.319, área total 19,7 – Módulo 8,4 – Número de módulos 2,32 – Fração mínima de parcelamento 8,4, tudo conforme melhor descrito na **Matrícula n.º 2.140 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi das Cruzes**. Consta a AV.2 a informação de que o imóvel em questão encontra-se cadastrado junto ao INCRA em área maior, sob nº 638.145.006.319-9, com os seguinte dados: área total 43,5, módulo 7,0, fração mínima de parcelamento 2,0.

**CONSTA NOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO** de setembro de 2018 acostados as folhas 349/390 dos autos a informação de que ambos os imóveis (SÍTIO SÃO VICENTE e SÍTIO ZINEZI) se encontram ocupados, sendo ambos rurais e desmembrados de um mesmo cadastro no INCRA sob nº 638.145.006.319-DV9. Não foi possível obter imagens internas ao nível do solo pois os imóveis encontram-se ocupados e não foi permitida a entrada para realização do trabalho. Porém, isto em nada afetou o resultado final pois o valor do imóvel concentra-se quase que exclusivamente no valor da terra nua. As benfeitorias existentes são quatro residências com baixíssimo valor de construção e cercas de arame farpado e a cultura é formada por pastos abandonados ou com pouca manutenção. Observou-se que no local existem pequenas áreas de vegetação nativa e o restante são áreas formadas por pastos abandonados e/ou sem a devida manutenção. Apesar de tratarem-se de imóveis rurais, os mesmos encontram-se em perímetro urbano. A possibilidade de utilizá-las futuramente como imóvel urbano é mais atraente de que uso rural. Os imóveis mesmos encontram-se a 500m do trevo na altura do Km 5,9 da rodovia SP 66. A área dos dois imóveis é adjacente entre si. Os imóveis estão localizados entre a entrada principal do município de Guararema (Mega Portal) e a estação ferroviária do distrito de Luiz Carlos e distantes a 2,5 Km do Centro da cidade. O acesso ao imóvel é bom e dá-se pela Rodovia Francisco Eróles (pavimentada) e posteriormente pela Avenida Via de Acesso (também pavimentada) ao Centro da cidade. O ponto mais alto das propriedades encontra-se a 628m acima do nível do mar enquanto o mais baixo a 588m, resultando em um desnível de 40m. Os imóveis encontram-se na chamada “Bacia do Rio Paraíba” e contam com a presença de um curso d’água de pequeno porte (Rio Comprido). O mesmo corta as propriedades sentido Oeste-Leste. O Sítio Zinezi também conta com uma “provável” nascente. **CLASSIFICAÇÃO DE TERRAS SÍTIO SÃO VICENTE**: 84% de terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação e 16% de terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento (mata cilicar), podendo servir apenas como abrigo e proteção de fauna e flora silvestre, como ambiente de recreação, ou para fins de armazenamento de água. Nenhuma das duas propriedades respeita a área referente à Mata Cilicar. **EDIFICAÇÕES**: Existem no interior do imóvel avaliado cercas de arame farpado, cercas de madeira para gado e 5 edificações (ou estruturas), sendo uma garagem, uma casa, um galinheiro e uma cocheira. **EDIFICAÇÃO 1** – Trata-se de uma garagem com uma cobertura anexa para despejo. Ambos desmontáveis e medindo 40m2 juntas. **EDIFICAÇÃO 2** – Trata-se de um cômodo para moradia (22,7m2) e uma cobertura desmontável (50m2) para guarda de material reciclável, totalizando 72,7m2. **EDIFICAÇÃO 3** – Trata-se de um galinheiro com aproximadamente 12m2. **EDIFICAÇÃO 4** – Trata-se de um cercado para bezerros com 15m2. **EDIFICAÇÃO 5** – Trata-se de uma cocheira medindo 50m2. **LOCALIZAÇÃO**: Av. Antônio Teixeira Muniz, n.º 2704, Bairro Ipiranga, Sítio São Vicente, antigo Sítio Pernambuco, Guararema/SP – CEP: 08900-000.



**AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 760.336,00 (setecentos e sessenta mil, trezentos e trinta e seis reais)** conforme homologação (fl.408) dos laudos de avaliação realizados em setembro de 2018 (fls.349/390). O valor atualizado em novembro de 2019 corresponde a R\$ 785.226,97 (setecentos e oitenta e cinco mil, duzentos e vinte e seis reais e noventa e sete centavos), sendo que o valor referente a 2/3 (dois terços) penhorado equivale a **R\$ 523.484,65 (quinhentos e vinte e três mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos)**.

**ÔNUS:** Consta a **PENHORA** de 2/3 (dois terços) do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 278 , datada 22/05/2014, sendo 16,66% de propriedade do executado EDUARDO ZINEZI e 33,33% de propriedade de WALDEMAR ZINEZI (espólio) e sua esposa MARIA JOSÉ CARMEM BLOISE ZINEZI, que se encontra averbada na matrícula do imóvel nas AVs.15 e 18. Consta ao R.08 **PENHORA** datada de 1995 que recaiu sobre a parte ideal de 1/3 do imóvel pertencente hoje a C. VIDIGAL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA oriunda dos autos do processo n.º 203/94, de Ação de Execução por Quantia Certa que tramita na Vara distrital de Guararema/SP, movida por BANCO DO BRASIL S/A em face de DISCÔNICO INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA; EDISON ZINEZI e MARIA THEREZA PEROTTI MARTINS. Consta ao R.09 **PENHORA** datada de 1995 que recaiu sobre a parte ideal de 1/3 do imóvel pertencente hoje a C. VIDIGAL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA oriunda dos autos do processo n.º 477/94, de Ação de Execução que tramita na 1ª Vara Cível de Mogi das Cruzes/SP, movida por BANCO BANDEIRANTES S/A em face de ADRIANO BENEDITO MARTINS e EDSON ZINEZI. Consta nas AVs.16 e 17 a **INDISPONIBILIDADE DE BENS** datada de 01/12/2015 que recaiu sobre a parte ideal de 1/3 do imóvel pertencente ao executado EDUARDO ZINEZI e VIRGINIA VANYA ALVES DE BRITO ZINEZI oriunda dos autos do processo n.º [0087500-27.2009.5.15.0138](#), em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de Jacareí/SP em que SIND TRAB IMMME SJCAMPOS JAC CAC STA BRANCA E IGARATA moveu em face de INOX INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE AÇO LTDA, SÃO SABAS PARTICIPAÇÃO S/A LTDA, INOXMOVELPARTICIPACAO S/C LTDA, DISTRIBUIDORA E COMERCIAL NOXY LTDA -ME, NEY LINHARES VASCONCELOS – EPP, WALDEMAR ZINEZI, EDUARDO ZINEZI, MARIA JOSE CARMEN BLOISE ZINEZI e JESSICA ALVES DE BRITO ZINEZI. Consta na AVs.19 a **PENHORA** datada de 13/12/2018 que recaiu sobre a parte ideal de 2/3 do imóvel pertencente aos executados WALDEMAR ZINEZI e EDUARDO ZINEZI oriunda dos autos do processo n.º [0087500-27.2009.5.15.0138](#), em trâmite perante a 2ª Vara do Trabalho de Jacareí/SP em que SIND TRAB IMMME SJCAMPOS JAC CAC STA BRANCA E IGARATA moveu em face de INOX INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE AÇO LTDA, SÃO SABAS PARTICIPAÇÃO S/A LTDA, INOXMOVELPARTICIPACAO S/C LTDA, DISTRIBUIDORA E COMERCIAL NOXY LTDA -ME, NEY LINHARES VASCONCELOS – EPP, WALDEMAR ZINEZI, EDUARDO ZINEZI, MARIA JOSE CARMEN BLOISE ZINEZI e JESSICA ALVES DE BRITO ZINEZI. O inventário do espólio de Waldemar Zinezi está sendo processado nos autos do processo [0001845-75.2012.8.26.0219](#) em trâmite perante a Vara Única do Foro de Guararema/SP. Não foi possível realizar a consulta de débitos tributários do bem devido à ausência do número de NIRF.

**AVALIAÇÃO TOTAL DOS BENS (LOTE 1 + LOTE2): R\$ 1.802.931,26 (um milhão oitocentos e dois mil novecentos e trinta e um reais e vinte e seis centavos).**

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 625.699,40 (seiscentos e vinte e cinco mil, seiscentos e noventa e nove reais e quarenta centavos)** em dezembro de 2012 conforme planilha de débitos acostada a fl.37.

Os bens serão vendidos no estado em que se encontram e sem garantia. **DÉBITOS, HIPOTECA E CONCURSO DE CREDORES:** Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU), *propter rem* (condomínio), serão subrogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC e Art .345 C.C), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, do CC), ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores (art. 908, do CPC). 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, do CPC. O arrematante arcará com os custos relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do arrematante.

**SUGESTÃO** – Recomenda-se que o interessado certifique as condições do bem, antes das datas designadas para a alienação, bem como pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais débitos relativos ao bem leilado.

**DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS CONDÔMINOS** – Nos termos do artigo 1.322 do Código Civil quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudica-la a um só, indenizando os outros, será vendido e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

**QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE** – Tratando-se de bem indivisível, este será leilado em sua integralidade, recaindo o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC).

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES** – O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, através do portal **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, site [www.leje.com.br](http://www.leje.com.br). Os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do Leiloeiro, localizado na Alameda Rio Negro, n. 161, Conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200. O Gestor dispõe auditório próprio para receber os licitantes que desejarem participar do leilão de forma presencial.

**DOS PAGAMENTOS** – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento será feito através de boleto ou transferência bancária, que será enviado por e-mail para o licitante que deverá encaminhar o comprovante para a equipe do gestor. Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro (satisfação do crédito, parcelamento, acordo, entre outros), será devido a comissão no percentual de 5% (cinco por cento) a qual será suportada pelo(s) executado(s).

**DA PROPOSTA** – Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: [contato@leje.com.br](mailto:contato@leje.com.br) (art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, § 7º, CPC).

**DA ARREMATAÇÃO** – Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pelo leiloeiro, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos. (art. 903 do CPC). Para expedição da respectiva carta, deverá o arrematante comprovar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, a teor do inciso § 2º, do artigo 901 do CPC.

**CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – para fins do que disposto no art. 889, I a VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal eletrônico do Gestor [www.leje.com.br](http://www.leje.com.br), conforme previsto no art. 887, § 2º, do CPC.

São José dos Campos, 19 de novembro de 2019.

**DR. PAULO DE TARSO BILARD DE CARVALHO**

Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP