



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
Rua Vinte e Três de Maio, 107, Vila Tereza, São Bernardo do Campo/SP - CEP 09606-000
Fone: (11) 2845-9557 - E-mail: saobernardo6cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

A Doutora **PATRÍCIA SVARTMAN POYARES RIBEIRO**, Excelentíssima Juíza de Direito da 6ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, *transmitido pelo site: www.leje.com.br*, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficara a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

Processo n.º: [1003689-07.2014.8.26.0564](#) - N.º de Ordem.: 2014/000322 - Execução de Título Extrajudicial / Cheque

Exequente: **RUBBERON INDUSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO S.A.**, CNPJ n.º 09.641.540/0002-00, na pessoa de seu representante legal;

Executado: **VALMIR AUGUSTO SILVESTRE**, CPF n.º 003.056.278-30, divorciado;

Interessados: **ELIANE PEREIRA MARQUES**, CPF n.º 161.439.848-83, divorciada; **WAGNER REPEKE**, CPF n.º 006.221.488-85, viúvo e **ESPÓLIO DE MARIA ROSANA NARDONE REPEKE**, CPF n.º 053.649.268-93, na pessoa de seu inventariante e/ou herdeiros; **ESPÓLIO DE JOSÉ DE LIMA**, CPF n.º 693.974.308-15, na pessoa de seu inventariante e/ou herdeiros e viúva **THEREZINHA DE JESUS PEREZ LIMA**, CPF n.º 255.379.328-65; **MUNICÍPIO DE ELIAS FAUSTO/SP**, CNPJ n.º 44.723.740/0001-21, na pessoa de seu representante legal; **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZACAO E REFORMA AGRARIA – INCRA – SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE SÃO PAULO**, CNPJ n.º 03.173.469/0001-10, na pessoa de seu representante legal; **CONDOMÍNIO CHÁCARAS IPIRANGA**, CPF n.º 03.813.883/0001-47, na pessoa de seu representante legal; **Processo n.º 0000253-95.2014.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapeperica da Serra/SP; **Processo n.º 0001090-53.2014.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapeperica da Serra/SP; **Processo n.º 0000670-82.2013.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapeperica da Serra/SP; **Processo n.º 0001201-68.2013.5.02.0332**, que tramitou perante a 2ª Vara do Trabalho de Itapeperica da Serra/SP; **Processo n.º 0001323-84.2013.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapeperica da Serra/SP; **Processo n.º 0000013-09.2014.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapeperica da Serra/SP; **Processo n.º 0000630-77.2012.5.02.0059**, em tramite perante a 59ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP; **Processo n.º 0000042-59.2014.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapeperica da Serra/SP; **Processo n.º 0000045-11.2014.5.02.0332**, que tramitou perante a 2ª Vara do Trabalho de Itapeperica da Serra/SP; **Processo n.º 0001632-08.2013.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapeperica da Serra/SP; **Processo n.º 0001034-20.2014.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapeperica da Serra/SP; **Processo n.º 0001406-03.2013.5.02.0331**, que tramitou perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapeperica da Serra/SP; **Processo n.º 0000826-36.2014.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapeperica da Serra/SP; **Processo n.º 0000451-32.2014.5.02.0332**, que tramitou perante a 2ª Vara do Trabalho de Itapeperica da Serra/SP; **Processo n.º 0001276-10.2013.5.02.0332**, em tramite perante a 2ª Vara do Trabalho de Itapeperica da Serra/SP; **Processo n.º 0001035-05.2014.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapeperica da Serra/SP; **Processo n.º 0001169-32.2014.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapeperica da Serra/SP; **Processo n.º 0000579-55.2014.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapeperica da Serra/SP; **Processo n.º 0000087-63.2014.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapeperica da Serra/SP; **Processo n.º 1000229-13.2015.5.02.0332**, que tramitou perante a 2ª Vara do Trabalho de Itapeperica da Serra/SP; **Processo n.º 0000641-97.2011.5.02.0332**, em tramite perante o SOS Execução/SP.

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

1º Leilão: Início no dia 23 de maio 2024 às 09:30h com encerramento no dia 28 de maio de 2024 às 09:30h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 584.972,24 (quinhentos e oitenta e quatro mil, novecentos e setenta e dois reais e vinte e quatro centavos).**

2º Leilão: Início no dia 28 de maio de 2024 às 09:31h com encerramento no dia 18 de junho de 2024 às 09:30h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 60% DA AVALIAÇÃO: R\$ 350.983,34 (trezentos e cinquenta mil, novecentos e oitenta e três reais e trinta e quatro centavos).**

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

CHÁCARA Nº 120, COM 5.000,00M², LOCALIZADA NO LOTE 4 DO MÓDULO 5, NO “CONDOMÍNIO CHÁCARAS IPIRANGA”, EM ELIAS FAUSTO/SP - Caracterizado como: Parte ideal pertencente ao executado Valmir Augusto Silvestre, de uma gleba terras, denominado “Sítio Primavera – Módulo 5”, localizada no bairro Saltinho, município de Elias Fausto, desta comarca de Capivari, contendo a área de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), e compreendida dentro do seguinte roteiro de divisas e medidas: “inicia-se num ponto na divisa com propriedades de Carlos Ernesto Magnusson e Carlos Marangoni, e segue confrontando-os com rumo 82°47’SE e distância de 70,00m (setenta metros); daí, com rumo de 79°21’SE, e distância de 16,39m (dezesseis metros e trinta e nove centímetros); daí, deflete à esquerda, confrontando com propriedade de Luiz Fernando Platero, com rumo 26°15’SW e distância de 100,00m (cem metros); daí, deflete à esquerda, confrontando com o Sítio Primavera – Módulo 6, com rumo 23°32’NW e distância de 163,69m (cento e sessenta e três metros e sessenta e nove centímetros), até o eixo da servidão; daí, deflete à esquerda e segue por ela, confrontando com o Sítio Primavera – Módulo 10, com rumo 26°15’SW e distância de 93,21m (noventa e três metros e vinte e um centímetros), até o ponto 19E; daí, deflete à direita, com rumo 89°31’NW e distância de 22,78m (vinte e dois metros e setenta e oito centímetros); daí, deflete à esquerda, confrontando com o Sítio Primavera – Módulo 9, com rumo 0°10’NE e distância de 144,55m (cento e quarenta e quatro metros e cinquenta e cinco centavos), até encontrar o ponto de partida, ponto inicial, fechando-se, assim, o perímetro; conforme mais bem descrito na **Matrícula n.º 33.454 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Capivari/SP.**

CADASTRO INCRA Nº 624.080.002.135-1 / 624.080.004.642-7.

DO FIEL DEPOSITÁRIO: VALMIR AUGUSTO SILVESTRE, CPF nº 003.056.278-30.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: No terreno do imóvel existe uma construção do tipo residencial, em padrão médio, composta de cozinha, sala de jantar, sala de estar com 2 (dois) ambientes, 4 (quatro) quartos, sendo 2 (duas) suítes 3 (três) banheiros, com piscina e quiosque, necessitando de reparos importantes como tratamento no madeiramento do telhado e das portas, infiltrações, manutenção no piso e fissuras. Conforme medições realizadas pelo perito *in loco*, apurou-se área construída de 173,51m².

LOCALIZAÇÃO: Chácara localizada no “Condomínio Chácaras Ipiranga”, nº 120, Estrada Saltinho, Zona Rural, Elias Fausto/SP – CEP 13350-000.

AVALIAÇÃO: R\$ 563.445,59 (quinhentos e sessenta e três mil, quatrocentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e nove centavos), em fevereiro de 2023. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$ 584.972,24 (quinhentos e oitenta e quatro mil, novecentos e setenta e dois reais e vinte e quatro centavos), em fevereiro de 2024.**

ÔNUS: Consta a **PENHORA DE PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 25%** do bem imóvel, referente ao processo em epígrafe, à **AV.29**. Em **AV.1, SERVIDÃO DE PASSAGEM**, que beneficia o imóvel denominado **SÍTIO MARGARIDA**. Em

AV.2, SERVIDÕES DE PASSAGEM, gravadas sobre os **SÍTIOS DAS HORTÊNCIAS, JASMIM, DOS CRAVOS E DAS ROSAS**. Em **AV.3, SERVIDÃO DE PASSAGEM**, instituída sobre o **SÍTIO DAS ROSAS**. Em **AV.4, SERVIDÃO DE PASSAGEM**, instituída sobre o **SÍTIO MARGARIDA**. Em **AV.8, AÇÃO CIVIL PÚBLICA, processo nº 1521/03**. Em **AV.12, INDISPONIBILIDADE DE PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 25%**, referente ao **processo nº 0000253-95.2014.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP. Em **AV.14, INDISPONIBILIDADE**, referente ao **processo nº 0001090-53.2014.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP. Em **AV.15, INDISPONIBILIDADE**, referente ao **processo nº 0000670-82.2013.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP. Em **AV.16, INDISPONIBILIDADE**, referente ao **processo nº 0001201-68.2013.5.02.0332**, que tramitou perante a 2ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP. Em **AV.17, INDISPONIBILIDADE**, referente ao **processo nº 0001323-84.2013.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP. Em **AV.18, INDISPONIBILIDADE**, referente ao **processo nº 0000013-09.2014.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP. Em **AV.19, INDISPONIBILIDADE**, referente ao **processo nº 0000630-77.2012.5.02.0059**, em tramite perante a 59ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP. Em **AV.20, INDISPONIBILIDADE**, referente ao **processo nº 0000042-59.2014.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP. Em **AV.21, INDISPONIBILIDADE**, referente ao **processo nº 0000045-11.2014.5.02.0332**, que tramitou perante a 2ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP. Em **AV.23, INDISPONIBILIDADE**, referente ao **processo nº 0001632-08.2013.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP. Em **AV.24, INDISPONIBILIDADE**, referente ao **processo nº 0001034-20.2014.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP. Em **AV.25, PENHORA DE PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 25%**, referente ao **processo nº 0001406-03.2013.5.02.0331**, que tramitou perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP. Em **AV.26, INDISPONIBILIDADE**, referente ao **processo nº 0000826-36.2014.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP. Em **AV.27, INDISPONIBILIDADE**, referente ao **processo nº 0000451-32.2014.5.02.0332**, que tramitou perante a 2ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP. Em **AV.28, INDISPONIBILIDADE**, referente ao **processo nº 0001276-10.2013.5.02.0332**, em tramite perante a 2ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP. Em **AV.30, INDISPONIBILIDADE**, referente ao **processo nº 0001035-05.2014.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP. Em **AV.31, INDISPONIBILIDADE**, referente ao **processo nº 0001169-32.2014.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP. Em **AV.32, INDISPONIBILIDADE**, referente ao **processo nº 0000579-55.2014.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP. Em **AV.33, INDISPONIBILIDADE**, referente ao **processo nº 0000087-63.2014.5.02.0331**, em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP. Em **AV.34, INDISPONIBILIDADE**, referente ao **processo nº 1000229-13.2015.5.02.0332**, que tramitou perante a 2ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra/SP. Em **AV.35, INDISPONIBILIDADE**, referente ao **processo nº 0000641-97.2011.5.02.0332**, em tramite perante o SOS Execução/SP. Não foi possível constatar se existe débito condominial em aberto. Não foi possível constatar se existe débito municipal em aberto.

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apreçados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o comprador, sejam ele de natureza tributária (IPTU), LAUDÊMIO, serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, *c/c* com o art. 908, § 1º, do CPC), 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, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas 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(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Vale lembrar que, o responsável pela guarda dos bens deve ser comunicado, bem como autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados.

DOS DÉBITOS DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 78.050,02 (setenta e oito mil, cinquenta reais e dois centavos), em outubro de 2023 (*vide fls. 748/750*).

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 competente, 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. A comissão devida ao Leiloeiro 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 vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro Ex.: quitação do(s) débito(s), acordo, remissão entre outros), será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo Leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, fará jus ao percentual integral da comissão fixada de 5% (cinco por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s), ou, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar proposta para se proteger quanto as suas expectativas legais, poderá formular pagamento, nos termos do Art. 895, I e II, CPC, deverá apresentar a respectiva proposta com antecedência de 1 (um) dia, proposta escrita À VISTA pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. Proposta A PRAZO: **SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente **em até 30 (trinta) vezes**, o pagamento das parcelas serão realizados em guia de depósito judicial vinculada ao processo, o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha), podem encaminhar suas propostas assinada para o e-mail: proposta@leje.com.br. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (Art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participará da hasta pública, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor excedente no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte do coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei ele terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência, realizara o pagamento proporcional dos valores, com exceção de sua cota parte pois já lhe pertence.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o **auto de arrematação** será assinado pelo arrematante, leiloeiro e após assinado pelo juiz, será considerada irretroatável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do vencedor.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, Fazendas Públicas na pessoa de seus representantes legais, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica, a descrição detalhada, e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreçoado(s).

Se por qualquer motivo a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, por meio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, através do próprio edital de leilão acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do tribunal ou através do e-mail: contato@leje.com.br.

São Bernardo do Campo/SP, 28 de março de 2024.

DR^a. PATRÍCIA SVARTMAN POYARES RIBEIRO

Juíza de Direito da 6ª Vara Cível de São Bernardo do Campo/SP