



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AVARÉ
Praça Antônio Cardia de Castro, n.º 527, Avaré/SP - CEP 18706-040
Fone: (14) 2122-5611 - E-mail: avare1cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **AUGUSTO BRUNO MANDELLI**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de AVARÉ 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 ficará 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: [0001931-52.2019.8.26.0073](#) – N.º de Ordem: 2012/001470 - Cumprimento de Sentença - Indenização por Dano Material

Exequente: **VALACIR ANTÔNIA DA SILVA TAKAOKA**, CPF n.º 099.289.918-47 e cônjuge se casada for; **PATRICIA DA SILVA TAKAOKA**, CPF n.º 394.734.368-07 e cônjuge se casado for; **LUCIANO DA SILVA TAKAOKA**, CPF n.º 369.105.568-01 e cônjuge se casado for; **THIAGO DA SILVA TAKAOKA**, CPF n.º 369.105.568-01 e cônjuge se casado for;

Executado: **VIAÇÃO MINA DO VALE TRANSPORTES E TURISMO LTDA**, CNPJ n.º 46.701.355/0001-09 na pessoa de seu representante legal; **CELSO MASSANORI UTID**, CPF n.º 165.137.448-14;

Interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE JACUPIRANGA**, CNPJ n.º 46.582.185/0001-90 na pessoa de seu representante legal; **VALDECI MARIANO DA SILVA**, CPF n.º 042.505.748-81, **ZILEIDE MARIA DA SILVA MARIANO**, CPF não identificado; **Processos Interessados: 1000790-97.2016.8.26.042**, da Vara Cível de Pariquera-Açu/SP; **1000477-45.2020.8.26.0312**, da Vara Única de Juquiá/SP; **0000803-39.2010.8.26.0355**, da 1ª Vara Cível de Miracatu/SP; **1001948-82.2022.8.26.0294**, 1ª Vara de Jacupiranga/SP; **0000803-38.2010.8.26.0355**, da 1ª Vara do Foro de Miracatu/SP; **0000049-72.1999.8.26.0294**, da 1ª Vara Cível da Comarca de Jacupiranga/SP.

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

1º Leilão: Início no dia 13 de junho 2024 às 11:00h com encerramento no dia 18 de junho de 2024 às 11:00h - 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\$ 5.192.708,26 (cinco milhões cento e noventa e dois mil setecentos e oito reais e vinte e seis centavos).

2º Leilão: Início no dia 18 de junho de 2024 às 11:01h com encerramento no dia 8 de julho de 2024 às 11:00h - 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\$ 3.115.624,96 (três milhões cento e quinze mil seiscentos e vinte e quatro reais e noventa e seis 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):

LOTE 1: IMÓVEL COMERCIAL SOBRE TERRENO COM ÁREA DE 8.668,77 M² E ÁREA EDIFICADA DE 882,49 M² NA CIDADE DE JACUPIRANGA-SP, caracterizado como: A área de terra urbana n. 1139, do 4º Perímetro de Jacupiranga, na cidade e comarca de Jacupiranga, com a área de 8.668,77 m², lado ímpar da Avenida Presidente Kennedy, a 94,92 m² da esquina com a rua Projetada 08, medindo 31,27 m² de frente para a citada avenida, por segmentos de reta, confronta-se a

direita numa distância de 94,46ms. com a área 1108; e esquerda numa distância de 49,60 m², com a área 1162, medindo 10,24 m², confrontando com a área 1174, por segmentos de reta, medindo 10,69 m², confrontando com a área 1186, medindo 8,96 m², confrontando com a área 1194 medindo 10,35 m², confrontando com a área 1204, medindo 11,17 m² confrontando com a área 1216, medindo 7,09 m² com a área 1236, por segmentos de reta, medindo 10,93 m² confrontando com a área 36, medindo 14,52 m², confrontando com a área 51, medindo 15,00 m², confrontando com a área 66 e medindo 24,68 m², confrontando com a área 91, medindo 7,79 m², confrontando com a área 1108, aos fundos numa distância de 103,93 m² com a área 1108, h, conforme melhor descrito na **Matrícula n.º 29.444 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jacupiranga/SP. Cadastro Municipal n.º 2689 - 03.06.502.7150.701.**

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O presente imóvel atualmente está sendo utilizado como garagem, oficinas, casa de zeladoria, portaria e escritório (2 pavimentos) de uma empresa de ônibus, portanto há diversas edificações para tal uso, como salas, banheiros, cozinhas, oficina, lavador etc., apresentando aparentemente ter mais do que os 882,49 m² de construção conforme indica a Prefeitura Municipal. A Avenida Presidente Kennedy, local onde se encontra o imóvel, contém iluminação pública, rede de abastecimento de água, rede coletora de esgoto e pavimentação com lajotas. O imóvel está em local de fácil acesso para quem chega à cidade através da Rodovia Régis Bittencourt, situada em uma das principais avenidas da cidade, com trânsito constante de veículos, próximo à restaurantes, fórum, delegacia de polícia, supermercados e padarias. O seu uso hoje é comercial (escritório e garagem de ônibus), sendo possível a utilização tanto comercial quanto residencial (condomínio)

LOCALIZAÇÃO: Avenida Presidente Kennedy, n.º 451, Centro, Jacupiranga/SP, CEP: 11940-000.

AVALIAÇÃO: R\$ 4.884.152,85 (quatro milhões, oitocentos e oitenta e quatro mil, cento e cinquenta e dois reais e oitenta e cinco centavos) em junho de 2022. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$ 5.192.708,26 (cinco milhões cento e noventa e dois mil setecentos e oito reais e vinte e seis centavos)** em abril de 2024.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 628 que se encontra averbada na matrícula do imóvel as Av. 3, 4 e Av. 7. Na Av. 5 **INDISPONIBILIDADE**, oriunda dos autos do processo n.º 1000790-97.2016.8.26.0424 da Vara Cível de Paripuera-Açu/SP. Na Av. 6 **INDISPONIBILIDADE**, oriunda dos autos do processo n.º 1000477-45.2020.8.26.0312 da Vara Única de Jucuiá/SP. Na AV.8 consta determinação de desbloqueio exarado no processo n.º 0000803-38.2010.8.26.0355, da 1ª Vara do Foro de Miracatu/SP. Constam débitos **MUNICIPAIS** no valor de R\$ 46.704,88 (quarenta e seis mil setecentos e quatro reais e oitenta e oito centavos) em abril de 2024.

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 apregoados 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.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 4.030.711,65 (quatro milhões, trinta mil, setecentos e onze reais e sessenta e cinco centavos), em maio de 2023 as fls. 814/815.

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 o mesmo 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 irrevogável, 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) apreçado(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.

Avaré/SP, 3 de junho de 2024.

DR. AUGUSTO BRUNO MANDELLI

Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Avaré/SP