

DADOS DO PROCESSO

JUÍZA:	ADRIANA DA SILVA FRIAS PEREIRA
PROCESSO N.º:	1002557-90.2023.8.26.0048 - Execução de Título Extrajudicial
VARA:	1ª Vara Cível
COMARCA:	Atibaia do Estado de São Paulo
EXEQUENTE:	USUAL MALHAS COMERCIO DE ROUPAS LTDA (CNPJ/MF 10.943.852/0001-76) por meio de seus representantes legais;
EXECUTADOS:	CENTRO DE FORMAÇÃO DE CONDUTORES NIPO-BRASILEIRA LTDA ME (CNPJ/MF 03.473.695/0001-17) por meio de seus representantes legais; MOTOHIRO SAKURAI (CPF/MF 133.795.858-15) e seu cônjuge; MITIE SHIRAMIZU SAKURAI (CPF/MF 321.526.488-97);
INTERESSADO:	PREFEITURA MUNICIPAL DE ATIBAIA.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL:	<p>01 (UM) TERRENO, sem benfeitorias, designado com área 02, remanescente de imóvel maior, com 39.164,00m², situado no Bairro do Rio Abaixo, na pista Norte sentido Campinas, da Rodovia D. Pedro I – SP 065, no K. 84 + 900 metros, com as seguintes divisas e confrontações: “Começa no marco 2, de coordenadas Norte 76.005,658 e Este 70,446,718 cravado num canto da cerca da faixa de domínio do DERSA (Rod. D. Pedro I – SP 65), onde confronta com propriedade de José Pedro Neves (Mat. 22.078); segue por cerca de arame, abandonando a Faixa de Domínio do DERSA, confrontando com propriedade de José Pedro Neves (Mat. 22.078), com o AZ de 55°14’13”, medindo 171,30 metros até o marco 03; segue por cerca de arame, com a mesma confrontação anterior, com AZ de 56°12’32”, medindo 142,50 metros, até o marco 04; segue por cerca de arame, confrontando com propriedade de José Pedro Neves (Mat. 22.078), com AZ de 55°46’06”, medindo 159,70 metros, até o marco 05, no final da cerca de arame e margem do Ribeirão Pirapora; segue a direita, margeando subindo o ribeirão, confrontando pela outra margem com terras de Luiz Carlos Thomaz (Mat. 8.381), medindo 84,50 metros até o marco 6, na margem do Ribeirão Pirapora e alinhamento de uma cerca de arame: segue a direita abandonando o ribeirão por cerca de arame, confrontando com terras de Spel Embalagens Limitada (Mat. 7.594), com AZ de 222°19’07”, medindo 314,70 metros até o marco 7, onde faz canto; segue a direita confrontando com a área 01 (mat.93.249), com AZ de 318°47’30”, medindo 147,50 metros até o marco 08, onde faz canto; segue a esquerda, com a confrontação anterior, com AZ de 235°16’53”, medindo 141,00 metros, até o marco 09, no alinhamento da cerca de arame, Faixa de Domínio do DERSA; segue a direita sentido Campinas, pela Faixa de Domínio DERSA, com AZ de 308°34’45”, medindo 9,00 metros, até o marco 02, ponto de início de fim da descrição. Consta na AV.01 PRESERVAÇÃO PERMANENTE - Conforme demonstrado na planta e devidamente descrito no memorial descritivo, verifica-se que no imóvel objeto desta matrícula, na confrontação com o RIBEIRÃO PIRAPORA, existe uma ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE, com 2.636,00 m², assim descrita e caracterizada: Começa no marco 5, no final da cerca de arame e margem do Ribeirão Pirapora; segue a direita, margeando, subindo o ribeirão, confrontando pela outra margem com terras de Luiz Carlos Thomaz, medindo 84,50 metros, até o marco 6, na margem do Ribeirão Pirapora e alinhamento de uma cerca de arame; segue a direita abandonando o ribeirão por cerca de arame, confrontando com terras da Spel Embalagens Limitada, com AZ de 222°19’07” medindo 30,79 metros até o marco 6A; segue a direita, obedecendo a faixa de 30,00 metros de preservação do Ribeirão Pirapora, medindo 91,25 metros; até o marco 5A; segue a direita por cerca de arame, confrontando com José Pedro Neves</p>
---------	---

LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel alienando trata-se de uma gleba urbana de 39.164,00 m², de topografia ondulada, com acesso bom por via não pavimentada, contendo 2 casas, 1 galpão e 3 coberturas, possui área construída de 795,75m². Além das edificações, a propriedade conta com poço de água.

LOCALIZAÇÃO: Rodovia Dom Pedro I - km 84,9, Rio Abaixo, Zona Urbana, Atibaia – SP, 12952-821.

DEPOSITÁRIOS: CENTRO DE FORMAÇÃO DE CONDUTORES NIPO-BRASILEIRA LTDA ME (CNPJ/MF 03.473.695/0001-17). MOTOHIRO SAKURAI (CPF/MF 133.795.858-15). MITIE SHIRAMIZU SAKURAI (CPF/MF 321.526.488-97).

ONUS: Caberá ao adquirente/arrematante, por sua conta, regularização de benfeitorias do imóvel. Consta nas fls. 176-177 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1650732 SP 2020/0012588-1, Relator: Ministro GURGEL DE FARIA, Data de Publicação: DJ 10/03/2022). Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009-CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 118.157,67 (cento e dezoito mil, cento e cinquenta e sete reais e sessenta e sete centavos) em junho de 2024 (fls. 217-221).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

AVALIAÇÃO: **R\$ 8.390.057,42 (oito milhões, trezentos e noventa mil, cinquenta e sete reais e quarenta e dois centavos)** em outubro/2024. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DATAS: **1º LEILÃO em 03/02/2025 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 06/02/2025;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO que se encerrará em 27/02/2025 a partir das 14:00 horas, correspondente à 70% (setenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

PORTAL: **SUBLIME LEILÕES,** site www.sublimeleiloes.com.br.
LEILOEIRO: CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.

CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar

cópias simples dos seguintes documentos: I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for; II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

PAGAMENTOS:

A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5% (cinco por cento) do valor do acordo. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

PARCELAMENTO:

O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No 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 e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES:

A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

São Paulo, 5 de novembro de 2024.

ADRIANA DA SILVA FRIAS PEREIRA

Juíza de Direito