

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMERICANA/SP

O **Dr. Márcio Roberto Alexandre**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.hastavip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0012003-62.2002.8.26.0019 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: ERALDO TRAMBUSTI NASCIMENTO, CPF: 876.547.508-97;

Executado: INDÚSTRIA TEXTIL DAHRUJ S/A, CNPJ: 43.237.403/0001-61, na pessoa do seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTES DOS IMÓVEIS;**
- **PREFEITURA DE AMERICANA/SP;**
- **RECEITA FEDERAL DO BRASIL;**
- **CONDOMINIO CENTRO POLI INDUSTRIAL**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal (**credor condominial**);
- **MARCELINO CORRAL NETO**, CPF: 136.000.088-70 (**cedente dos direitos aquisitivos**);
- **ELIANE APARECIDA GARCIA CORRAL**, CPF: 126.504.108-33 (**cedente dos direitos aquisitivos**);
- **COMPANHIA PAULISTA DE FORÇA E LUZ**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **LAURO AUGUSTONELLI**, OAB/SP: 93.875
- **7ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 0009919-58.2010.8.26.0100;
- **17ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, autos n. 0085523-10.2019.8.26.0100.
- **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMERICANA/SP**, autos n. 019.01.2002.011807-0;
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE AMERICANA/SP**, autos n. 0015022-05.2010.8.26.0019;
- **OBER S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO**, CNPJ: 43.238.138/0001-36, na pessoa do seu representante legal (**credor hipotecário**);

- Autos n. 19515.721219/2012-16;
- Autos n. 19515.721220/2012-41;

Leilão Único

Início em 25/11/2022, às 15:30hs, e término em 29/11/2022, às 15:30hs.



LANCES MÍNIMOS: LOTE 1: R\$ 1.485.861,25; **LOTE 2:** R\$ 1.292.666,01, correspondentes a **50%** do valor da avaliação atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para outubro de 2022.

Descrição dos Bens

LOTE 1: DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA POR SALÃO A20-A30, DO "CONDOMÍNIO CENTRO POLI INDUSTRIAL", À RUA PROJETADA, N. 3000, NO TERRENO DENOMINADO GLEBA 6, SITUADO NO ANTIGO SÍTIO BARROCA, EM AMERICANA, com 18,10 metros de frente para a via interna de acesso; mesma medida nos fundos, confrontando com parte do salão g90; 67,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando de um lado com a via interna de acesso e de outro lado com o salão a21-a31. área útil de 1.322,02 metros quadrados. área de ocupação: 1.238 metros quadrados e fração ideal no terreno de 0,0892923. composto de: entrada, salão, pavimento interior com w.c, e vestuário masculino e feminino, ambos com a.c e w.c, almoxaridado e ambulatório; e pavimento superior com: sala para gerência com w.c e escritório com dois (2) w.c. o terreno onde se assenta o mencionado condomínio é composto de uma área de terras denominada "gleba n. 6", com área de 22.597,00 metros quadrados, na frente faceando a Via Anhanguera, lado direito que demanda à São Paulo, mede 36,00 metros; do lado direito de quem da referida Via Anhanguera olha para a gleba, mede 259,50 metros, confrontando com terreno da Cia Paulista de Força e Luz (Alta Tensão), do lado esquerdo mede 174,00 metros, confrontando com a Gleba 5; e nos fundos mede 236,00 metros, confrontando com outra linha de força de alta tensão da Cia Paulista de Força e Luz, localiza-se distante 300,00 metros da Avenida São Gabriel.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1145/1154): Trata-se de Uma (01) Unidade Autônoma designada pelo Salão A/20 - A/30, inserida no Condomínio Centro Poli Industrial, localizado a Avenida Angelina Pascote n8, 4505, no lote de terreno denominado GLEBA 06, cujo terreno compreende a área útil de 1.322,02 m^o (um mil trezentos e vinte e dois metros e

dois centímetros quadrados) e a área de ocupação da construção compreende a área útil de 1.238,32 m^² (um mil duzentos e trinta e oito metros e trinta e dois centímetros quadrados), onde funciona atualmente uma Indústria de Produtos Químicos, com as seguintes características: Parte inferior composta de recepção, sala de reunião, cozinha e banheiro, tudo lajotado, com piso frio, azulejo no banheiro, portas de madeira e esquadrias de ferro. Parte superior com acesso em escada de alvenaria revestida em piso frio, composta de 02 salas e 01 banheiro, sem laje e com forro falso, azulejo no banheiro, portas de madeira e esquadrias de ferro. Salão de Produção feito com pés direito alto com colunas laterais de 5 metros entre uma e outra, e vigas de concreto, fechado com blocos de cimento, coberto com estrutura de ferro e telhas de aço e sistema de iluminação, piso de concreto.

Matrícula: 34.973/S. A20-A30 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 703 dos autos. Consta na **AV.1, SERVIDÃO** perpétua de implantação de torres ou postes para passagem de transmissão de energia elétrica, bem como de linhas elétricas e telefônicas auxiliares, através dos sítios situados nos Bairros dos Camargos, Capim Fino, Barroca ou Tapera e Boa Esperança, com 150 ha, em favor da Companhia Paulista de Força e Luz; Consta na **AV.2, SERVIDÃO** perpétua de implantação de torres ou postes para passagem de transmissão de energia elétrica, bem como de linhas elétricas e telefônicas auxiliares, através do sítio desmembrado do antigo Sítio Barroca, com 19,82,97 hectares, em favor da Companhia Paulista de Força e Luz; Consta na **AV.3, SERVIDÃO** perpétua de implantação de torres ou postes para passagem de transmissão de energia elétrica, bem como de linhas elétricas e telefônicas auxiliares, através do sítio desmembrado do antigo Sítio Barroca, com 19,82,97 hectares, em favor da Companhia Paulista de Força e Luz; Consta na **AV.7, PENHORA** derivada dos autos n. 019.01.2002.011807-0 da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/SP; Consta na **AV.8, ARROLAMENTO** do imóvel desta matrícula realizado pela Receita Federal do Brasil, derivado dos autos n. 19515.721219/2012-16; Consta na **AV.9, ARROLAMENTO** do imóvel desta matrícula realizado pela Receita Federal do Brasil, derivado dos autos n. 19515.721220/2012-41; Consta na **AV.10, PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS** derivado dos autos n. 0015022-05.2010.8.26.0019, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/SP; Consta dos autos, às fls. 466/472, **INSTRUMENTO PARTICULAR DE DAÇÃO EM PAGAMENTO** firmado entre os promitentes, Sr. Marcelino Corral Neto e sua mulher, Sra. Eliane Aparecida Garcia Corral, com a executada, ora promissária, na qual ficou avençado que a executada no mesmo momento em que o promitente pediria a extinção das execuções arroladas no instrumento, o promitente pediria a extinção da ação ordinária existente, e que, para que se concretizasse a dação, seria indispensável que as averbações das benfeitorias existentes no imóvel recebido em dação fossem efetivadas, e sendo verificado a adimplemento das condições descritas, receberia a executada os imóveis, dentre eles a unidade autônoma

designada pelo Salão A20-A30, do Condomínio Poli Industrial; Consta dos autos, fl. 1115, penhora no rosto dos autos derivada do processo n. 0085523-10.2019.8.26.0100, da 17ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP; Consta dos autos, fl. 1264, penhora no rosto dos autos derivada do processo n. 0009919-58.2010.8.26.0100, da 7ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP; Consta dos autos, à fl. 1091/1093, débitos condominiais no valor de R\$15.626,33, para fevereiro de 2019; É de responsabilidade do arrematante eventual regularização perante aos órgãos competentes, desse e outros ônus que eventualmente recaiam sobre o bem.

CONTRIBUINTE nº: 11.0510.0010.0014; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** Representante legal da Industrial Têxtil Dahruj S/A, a executada.

Avaliação: R\$ 2.592.961,00, em fevereiro de 2021.

LOTE 2: DIREITOS AQUISITIVOS DERIVADOS DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA POR SALÃO G-90, DO "CONDOMÍNIO CENTRO POLI INDUSTRIAL", À RUA PROJETADA, N. 3000, NO TERRENO DENOMINADO GLEBA 6, SITUADO NO ANTIGO SÍTIO BARROCA, EM AMERICANA, com 18,10 metros de frente para a via interna de acesso; mesma medida nos fundos, confrontando com área livre do condomínio; 58,20 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando de um lado com os salões A20-A30, A21-A31, A22-A32 e com parte do salão A23-A33; e, de outro lado com o sala F80 e com a área livre do condomínio. Área útil de 1.157,56 metros quadrados, área de ocupação de 1.073,86 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,0781842. Composto de entrada, salão, pavimento inferior com WC e vestiário masculino com AC e WC e vestiário feminino com AC, almoxarifado e ambulatório; pavimento superior com sala para gerência com WC e escritório com dois (2) WC. O terreno onde se assenta o mencionado condomínio é composto de uma área de terras denominada "gleba n. 6", com área de 22.597,00 metros quadrados, na frente faceando a Via Anhanguera, lado direito que demanda à São Paulo, mede 36,00 metros; do lado direito de quem da referida Via Anhanguera olha para a gleba, mede 259,50 metros, confrontando com terreno da Cia Paulista de Força e Luz (Alta Tensão), do lado esquerdo mede 174,00 metros, confrontando com a Gleba 5; e nos fundos mede 236,00 metros, confrontando com outra linha de força de alta tensão da Cia Paulista de Força e Luz.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 1145/1154): Trata-se de uma unidade autônoma designada pelo Salão G-90 inserida no Condomínio Centro Poli Industrial, localizado a

Avenida Angelina Pascote n. 4505, no lote de terreno denominado Gleba 06, com área de ocupação de 1.073,86 m².

Matrícula: 34.973/S-G90 do Cartório de Registro de Imóveis de Americana/SP.

ÔNUS: A PENHORA do bem encontra-se às fls. 703 dos autos. Consta na **AV.1, SERVIDÃO** perpétua de implantação de torres ou postes para passagem de transmissão de energia elétrica, bem como de linhas elétricas e telefônicas auxiliares, através dos sítios situados nos Bairros dos Camargos, Capim Fino, Barroca ou Tapera e Boa Esperança, com 150 ha, em favor da Companhia Paulista de Força e Luz; Consta na **AV.2, SERVIDÃO** perpétua de implantação de torres ou postes para passagem de transmissão de energia elétrica, bem como de linhas elétricas e telefônicas auxiliares, através do sítio desmembrado do antigo Sítio Barroca, com 19,82,97 hectares, em favor da Companhia Paulista de Força e Luz; Consta na **AV.3, SERVIDÃO** perpétua de implantação de torres ou postes para passagem de transmissão de energia elétrica, bem como de linhas elétricas e telefônicas auxiliares, através do sítio desmembrado do antigo Sítio Barroca, com 19,82,97 hectares, em favor da Companhia Paulista de Força e Luz; Consta no **R.6, HIPOTECA** de primeiro grau em favor de Ober S/A Indústria e Comércio, CNPJ: 43.238.138/0001-36; Consta na **AV.8, PENHORA** derivada dos autos n. 019.01.2002.011807-0 da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/SP; Consta na **AV.9, ARROLAMENTO** do imóvel desta matrícula realizado pela Receita Federal do Brasil, derivado dos autos n. 19515.721219/2012-16; Consta na **AV.10, ARROLAMENTO** do imóvel desta matrícula realizado pela Receita Federal do Brasil, derivado dos autos n. 19515.721220/2012-41; Consta na **AV.11, PROTESTO CONTRA ALIENAÇÃO DE BENS** derivado dos autos n. 0015022-05.2010.8.26.0019, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana/SP; Consta dos autos, às fls. 466/472, **INSTRUMENTO PARTICULAR DE DAÇÃO EM PAGAMENTO** firmado entre os promitentes, Sr. Marcelino Corral Neto e sua mulher, Sra. Eliane Aparecida Garcia Corral, com a executada, ora promissária, na qual ficou avençado que a executada no mesmo momento em que o promitente pediria a extinção das execuções arroladas no instrumento, o promitente pediria a extinção da ação ordinária existente, e que, para que se concretizasse a dação, seria indispensável que as averbações das benfeitorias existentes no imóvel recebido em dação fossem efetivadas, e sendo verificado a adimplemento das condições descritas, receberia a executada os imóveis, dentre eles a unidade autônoma designada pelo Salão G-90, do Condomínio Poli Industrial; Consta dos autos, fl. 1115, penhora no rosto dos autos derivada do processo n. 0085523-10.2019.8.26.0100, da 17ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP; Consta dos autos, fl. 1264, penhora no rosto dos autos derivada do processo n. 0009919-58.2010.8.26.0100, da 7ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP; Consta dos autos, à fl. 1091/1093, débitos condominiais no valor de R\$7.789,37,

para fevereiro de 2019; É de responsabilidade do arrematante eventual regularização perante aos órgãos competentes, desse e outros ônus que eventualmente recaiam sobre o bem.

CONTRIBUINTE nº: 11.0510.0010.0014; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante as buscas diretamente nos órgãos competentes. **DEPOSITÁRIO:** Representante legal da Industrial Têxtil Dahruj S/A, a executada.

Avaliação: R\$ 2.255.818,00, em fevereiro de 2021.

Débito da ação: R\$ 695.902,35, em setembro de 2007, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.hastavip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

 **Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

b) Parcelado (art. 895, CPC): As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exhibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4 Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5 Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6 Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.hastavip.com.br.

⚠ Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

 Americana, 26, outubro de 2022.

Dr. Márcio Roberto Alexandre

Juiz de Direito