



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO | COMARCA DE SÃO ROQUE  
2ª VARA CÍVEL – FORO DE SÃO ROQUE  
Avenida John Kennedy, nº 355, Bairro, Centro, São Roque/SP – CEP. 18130-510  
Fone: (11) 4712-7433 - E-mail: [saoroque2cv@tjsp.jus.br](mailto:saoroque2cv@tjsp.jus.br)

O Doutor **DIEGO FERREIRA MENDES** Exmo. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de **São Roque** 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.leilaojudicialelectronico.com.br](http://www.leilaojudicialelectronico.com.br).

**Processo n.º:** [0007295-04.2008.8.26.0586](#) – Execução de Título Extrajudicial

**Exequente:** **BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ 60.746.948/0001-12, na pessoa de seu representante legal.

**Executados:** **ASSOCIAÇÃO DE PRODUTORES ORGÂNICOS E OUTROS**, CNPJ nº 04.410.178/0001-61, na pessoa de seu representante legal; **MAGDA CRISTINA RIBEIRO**, CPF Nº 103.017.908-50, e seu cônjuge, se casada for, e **LUIS CARLOS TRENTO**, CPF Nº 039.884.278-70, e seu cônjuge, se casado for.

**Interessados:** **FILIPPE FELIZ MESQUITA**, CPF nº 857.590.077-34, e cônjuge se casado for; **BANCO DAYCOVAL**, CNPJ nº 62.232.889/0001-90, na pessoa de seu representante legal; **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE**, CNPJ nº 70.946.009/0001-75, na pessoa de seu representante legal.

#### **Processos**

**Interessados:** **Processo n.º 0203826-32.2009.8.26.0100**, da 42ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

**DATA:** O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC).

**1º LEILÃO:** Início no dia **21/01/2019** às **14:30h** com término no dia **24/01/2019** às **14:30h**. **VALOR: R\$ 3.460.000,00 (três milhões quatrocentos e sessenta mil reais)**, correspondente à avaliação. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para:

**2º LEILÃO:** Dia **24/01/2019**, a partir das **14:31h** com término no dia **11/02/2019** às **14:30h**. **VALOR: R\$ 2.076.000,00 (dois milhões e setenta e seis mil reais)**, correspondente a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

**BEM: DOIS GALPÕES E RESPECTIVO TERRENO**, constituído pelos Lotes n.º 01, 02 e 21, da Quadra 02, do loteamento denominado NUCLEO AGRICOLA JARDIM CAMARGO, situado no Bairro do Camargo, deste município e Comarca de São Roque SP, medindo 47,70 metros, mais 22,59 metros mais 20,19 metros de frente para a Avenida Jardim Camargo, deflete em forma oval com 30,63 metros de esquina para a Avenida jardim Camargo e para a Rua 01, de frente para Praça 01, segue com 47,00 metros, segue com 19,16 metros e segue com 33,64 metros de frente para a Rua 01, deflete para a direita e segue com 83,30 metros confrontando com o lote 03, deflete para a direita e segue com 70,55 metros confrontando com o lote 20, perfazendo uma área de 9.000,30 metros quadrados, conforme melhor descrito na Matrícula n.º 28.010 do Cartório de Registro de imóveis da Comarca de São Roque/SP. **CONFORME LAUDO DE AVALIAÇÃO:** o imóvel está localizado na Estrada do Aguassai nº 1600, lotes 1, 2 e 21 da quadra 02, é composto por 3 (três) lotes de terreno, os quais foram unificados através da Matrícula n.º 28.010 em epigrafe, há um galpão industrial edificado sobre parte da área de terreno. O imóvel em questão possui **EDIFICADO SOBRE O SEU TERRENO, DOIS GALPÕES, CUJA ATIVIDADE NELES EXERCIDA, REFERE-SE À MANIPULAÇÃO DE HORTALIÇAS**, onde ocorre a sua higienização, para posterior consumo pela população. O terreno em causa possui topografia plana, onde foram edificados os galpões, sendo que o terreno nos fundos, possui um suave declive acompanhando a declividade da rua Mogi Mirim, é seco a olho nu e aparentemente firme, resultando numa área total de 9.000,30 metros quadrados. Frente 90,48 metros para a Estrada do Aguassai.

Frente 99,80 metros para a praça 01 e para a rua Mogi Mirim (antiga rua 1). Na esquina 30,63 m formada pela Praça 1 com a estrada do Aguassai. Ainda, confronta com o lote 3, 83, 30 metros e com o lote 20 confronta com 70,55 metros. **ÁREA TOTAL 9.000,0 M<sup>2</sup>**. No **Galpão n.º 01** que é o mais antigo consta que no piso térreo é cimentado desempenado, paredes com fechamento em telhas de fibrocimento, sem forro e cobertura também com telhas de fibrocimento. Dois banheiros com piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em azulejo até o teto e forro em laje. No piso superior consta um escritório de piso cerâmico, paredes revestidas em massa grossa sob látex e forro em laje, salas de reunião e do servidor central com piso revestido em granilite, paredes revestidas em massa corrida sob látex e forro em laje, escritórios da diretoria com piso revestido em granilite, paredes revestidas em massa fina sob látex, forro em PVC e cobertura em telhas de fibrocimento, área construída de 1.368,84 m<sup>2</sup>. Consta mais um Galpão n.º 02 onde o piso térreo é cimentado desempenado, paredes com fechamento em telhas de fibrocimento, sem forro e cobertura também com telhas de fibrocimento, uma câmara fria com 70,08 m<sup>2</sup>, uma câmara seca com 70,08 m<sup>2</sup>, uma sala de higienização com 140,16 m<sup>2</sup> e uma antecâmara com 76,80 m<sup>2</sup>. No piso superior consta a administração, vendas, três salas, produção, sala de reunião e cozinha com piso revestido em granilite, paredes revestidas em massa fina sob látex e forro em laje, refeitório com piso revestido em granilite, paredes revestidas em azulejo até dois metros de altura e forro em laje, área construída de 831,16 m<sup>2</sup>, conforme melhor descrito no Laudo de Avaliação de fls. 884/920. **CADASTROS MUNICIPAIS:** 04.002737-0, 04-002738-0 e 04-002739-0. **DEPOSITÁRIO FIEL:** Luís Carlos Trento, CPF/MF N.º. 039.884.278-70. **LOCALIZAÇÃO:** Estrada do Aguassai n.º 1600, lotes 1, 2 e 21 da quadra 02, Jardim Camargo (Canguera), São Roque/SP, CEP 18145-200.

**AVALIAÇÃO DO BEM:** R\$ 3.460.000,00 (três milhões quatrocentos e sessenta reais), em abril de 2018, conforme Laudo de Avaliação de fls. 884/920.

**ÔNUS:** Consta **PENHORA** do bem nos autos do processo em epígrafe às fls. 65. Na **AV. 09** consta **PENHORA**, datada de agosto/2015, oriunda de expropriação nos autos do processo em epígrafe, sobre 50% do imóvel, correspondente a titularidade do executado Luís Carlos Trento. Na **AV. 10** consta **PENHORA**, datada de fevereiro/2011, oriunda dos autos do processo n.º 583.00.2009.203826-0, N.º de Ordem 2111/2009, sobre 50% do imóvel, correspondente a titularidade do executado Luís Carlos Trento, para garantia da execução cujo valor da causa perfaz a quantia de R\$ 613.115,03. O imóvel objeto desta matrícula é resultado da unificação dos bens Matriculados sob os n.º 15.322, 15.323 e 15.324. Nos termos do art. 843 do CPC, **O BEM CONSTRITO JUDICIALMENTE É INDIVISÍVEL, portanto, a hasta será na integralidade do bem, sendo reservada a terceiro o valor proporcional a sua propriedade sobre o produto da alienação do bem.** Não foi possível verificar existência de eventuais débitos imobiliários, visto haver divergências no cadastro junto a Prefeitura Municipal de São Roque que impossibilitam a pesquisa. Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do 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). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (art. 24º prov. 1625/2009 e 29º da Resolução 236/2016). Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente alienação.

**DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 202.920,25 (Duzentos e dois mil, novecentos e vinte reais e vinte e cinco centavos), em outubro/2018, conforme Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante.

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS** – A hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

**DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU/ ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza *propter rem*, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil).

**DOS DÉBITOS DE CONDOMÍNIOS SOBRE O BEM IMÓVEL** – **Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação (art. 1.345, do Código Civil)**. Cabe ao interessado verificar o processamento de qualquer outra ação promovida pelo condomínio onde está situada a unidade. Certo é que, tratando-se de obrigação “propter rem” e ante a necessidade de verificação de outros ônus porventura a recair sobre o bem penhorado, a informação acerca da existência do total de eventual passivo condominial se faz imprescindível.

**CONDIÇÕES DE VENDA** – O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, através do portal **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, site [www.leilaojudicial eletronicocom.br](http://www.leilaojudicial eletronicocom.br). Os interessados que desejarem poderão acompanhar o leilão eletrônico no escritório do Leiloeiro, localizado na Alameda Rio Negro, nº 161, Conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente pelo site do Leilão Judicial Eletrônico, com no mínimo 24h (vinte e quatro horas) de antecedência da data designada para início do leilão, aceitar os termos e condições informados, assinar e reconhecer firma do mesmo, encaminhando-o para o endereço do gestor à Alameda Rio Negro, nº 161, Conjunto 1.001, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, juntamente com as cópias autenticadas dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG ou outro documento oficial com foto, CPF/MF, comprovante de endereço e certidão de casamento, se casado for; II – Pessoa Jurídica: Contrato Social com as últimas alterações, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG ou outro documento oficial com foto e CPF/MF) ou procuração do representante com firma reconhecida. Os cadastros ficam sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ e art. 887, § 1º do CPC). Não havendo lances no 1º leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º leilão que ficará aberto para recebimento de lances, durante os 20 (vinte) minutos posteriores à data de sua abertura. 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 será admitido lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

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 lances 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).

**PAGAMENTO E RECIBO DE ARREMATAÇÃO** – O pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

I – **À VISTA** – através de guia de depósito judicial emitida pelo leiloeiro no dia útil seguinte após o término do leilão. **A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).**

II – **PARCELADO** – para pagamento nesta modalidade, o interessado deverá apresentar até o início do leilão, se possível, sua proposta por escrito, que deverá indicar: a) – **SINAL**: pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, em 24h (vinte e quatro horas) a contar da finalização do leilão; b) – **PRAZO**: o saldo remanescente poderá ser parcelado em até 30 (trinta) meses; c) – **MODALIDADE**: somente será admitido o pagamento das parcelas em guia de depósito judicial vinculada ao processo; d) - **GARANTIA**: até a quitação do pagamento, o imóvel arrematado ficará gravado com hipoteca; e) – **INDEXADOR DE CORREÇÃO MONETÁRIA**: o saldo remanescente deverá ser corrigido por índice monetário.

No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. A proposta ficará sujeita à homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil).

**COMISSÃO DO LEILOEIRO** – Fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ). O pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: [financeiro@leje.com.br](mailto:financeiro@leje.com.br). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a entrega e publicação do edital, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, da remissão, da adjudicação ou pagamento/quitação da dívida. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas, conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp. 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317). 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 boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: [financeiro@leje.com.br](mailto:financeiro@leje.com.br)

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** – Pessoalmente, perante este Ofício, onde tramita a presente ação, no escritório do leiloeiro oficial ou pelo e-mail: [sac@leje.com.br](mailto:sac@leje.com.br).

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.leilaojudiciaeletronico.com.br](http://www.leilaojudiciaeletronico.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**INTIMAÇÕES** – Nos termos do Art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil, ficam as partes INTIMADAS das designações supra. A publicação do presente edital supre a intimação pessoal dos requerente e requerido, a seguir indicados, bem como de seus advogados constituídos nos autos do processo em comento: **Exequente: BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ 60.746.948/0001-12, na pessoa de seu representante legal. **Executados: ASSOCIAÇÃO DE PRODUTORES ORGÂNICOS E OUTROS**, CNPJ nº 04.410.178/0001-61, na pessoa de seu representante legal; **MAGDA CRISTINA RIBEIRO**, CPF Nº 103.017.908-50, e seu cônjuge, se casada for, e **LUIS CARLOS TRENTO**, CPF Nº

039.884.278-70, e seu cônjuge, se casado for. **Interessados:** FILIPE FELIZ MESQUITA, CPF nº 857.590.077-34, e cônjuge se casado for; BANCO DAYCOVAL, CNPJ nº 62.232.889/0001-90, na pessoa de seu representante legal; PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE, CNPJ nº 70.946.009/0001-75, na pessoa de seu representante legal. **Processos Interessados:** Processo n.º **0203826-32.2009.8.26.0100**, da 42ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. **Advogados:** SILVIO CARLOS CARIANI, OAB/SP nº 100.148, SONIA REGINA BEDIN REIVAS, OAB/SP Nº 146.827, HEROLDES BAHR NETO, OAB/PR n.º 23.432, ARNALDO FARIA DA SILVA, OAB/SP n.º 116.663, SANDRA REGINA VAZOLLER LEITE, OAB/SP Nº 82.774, KETH DIANA DA SILVA, OAB/SP nº 312.861, MARCOS DE REZENDE ANDRADE JUNIOR, OAB/SP Nº 188.846, **E QUAISQUER INTERESSADOS ACERCA DA REALIZAÇÃO DESTE CERTAME, ficando** intimados do Leilão se não encontrados através do presente edital, suprida assim a exigência contida no parágrafo único do art. 889 do Código de Processo Civil. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

**Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem constitui crime (art. 359, do Código de Penal); suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do valor atualizado dos bens.**

São Roque/SP, 28 de janeiro de 2019.

**DR. DIEGO FERREIRA MENDES**

Juiz de Direito