



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
Rua Abdo Muanis, n.º 991, Nova Redentora, São José do Rio Preto -SP, CEP: 15090-140
Fone: (17) 3227-7065 - E-mail: riopreto5cv@tjsp.jus.br

O Doutor **LINCOLN AUGUSTO CASCONI**, Exmo. Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto 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. 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200. A empresa gestora dispõe de auditório próprio para recepcionar licitantes que desejarem participar do leilão de forma presencial.

Processo n.º: [1064955-85.2016.8.26.0576](#) – 2016/003625 – Execução Título Extrajudicial

Exequentes: **JOCA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA**, CNPJ/MF n.º 12.035.715/0001-69, na pessoa do seu representante legal.

Executados: **DE CARLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, CNPJ/MF n.º 67.110.486/0001-91, na pessoa do seu sócio **EUCLIDES DE CARLI**, CPF/MF n.º 006.913.059-00.

Interessados: **PANDIN MÓVEIS DE AÇO LTDA**, CNPJ/MF n.º 59.960.203/0001-72, na pessoa do seu representante legal; **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, CNPJ n.º 46.588.950/0001-80, na pessoa do seu representante legal. **Processo Interessado: 1013977-02.2019.8.26.0576**, da 2ª Vara da Fazenda Pública do Foro de São José do Rio Preto/SP; **1019851-36.2017.8.26.0576**, 5ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP (Embargos à Execução); **1019851-36.2017.8.26.0576**, 3ª Câmara de Direito Privado (Apelação Cível).

Advogados: **EUFLY ANGELO PONCHIO**, OAB/SP n.º 25.165; **FLÁVIO MARQUES ALVES**, OAB/SP n.º 82.120.

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

1º Leilão: Início no dia 12 de novembro de 2020 às 14:00h, com término no dia 17 de novembro de 2020 às 14:00h - VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 12.480.000,00 (doze milhões, quatrocentos e oitenta mil reais) (poderá ser atualizada à época da realização do leilão).

2º Leilão: Início no dia 17 de novembro de 2020 às 14:01h, com término no dia 11 de dezembro de 2020 às 14:00h - LANCE INICIAL A PARTIR DE 60% DA AVALIAÇÃO: R\$ 7.488.000,00 (sete milhões, quatrocentos e oitenta e oito mil reais).

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):

DIREITOS SOBRE UM PRÉDIO PRÓPRIO PARA INDÚSTRIA COM ÁREA TOTAL DE 15.728,42 M², LOCALIZADO NA AVENIDA FERNANDO BONVINO, N.º 7700, como descrito na matrícula., Um prédio próprio para indústria com 1.791,80 m² de área total construída, (sendo 1.316,80 m² de salão e administração = 475,00 m²), com frente para a Avenida Fernando Bonvino, sob n.º 7700, e seu respectivo terreno, constituído de parte da quadra 13, do DISTRITO INDUSTRIAL, bairro desta cidade e comarca de São José do Rio Preto, com frente para a cidade Avenida, esquina com a Rua José Longo, dentro das seguintes características e confrontações: de quem da Avenida Fernando Bonvino olha para o terreno, na frente mede 117,13 metros, contendo a esquina um raio de curvatura de 5,95 metros e arco de 4,91 metros; do lado direito de quem da Avenida olha para o lote, confronta-se com a Rua José Longo, mede 149,76 metros; do lado esquerdo de quem da Avenida olha para o lote confrontando Pandin Móveis de Aço Ltda (matrícula n.º 14.481), mede 130,09 metros e por fim nos fundos confrontando

com parte da quadra 13 (matrícula 169.889), mede 104,41 metros, perfazendo uma área de 15.728,42 metros quadrados, conforme melhor descrito na **Matrícula n.º 169.890 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP. CADASTRO MUNICIPAL: 519031003.**

DO FIEL DEPOSITÁRIO: JOÃO CARLOS CASSEB, CPF/MF n.º 007.998.348-07.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O Imóvel em questão tem como principal vocação industrial ou galpões industriais. O imóvel possui 1 (um) galpão possuindo entorno de 86m², sendo a única benfeitoria com infraestrutura, estrutura e cobertura completa do imóvel não possuindo janelas, porem possui diversos pontos com ausência de revestimento em forma de "janela". Possui 2 (dois) galpões que possuem entorno de 730,00m² cada um, contudo, não possuem cobertura e sua estrutura já está mais desgastada devido ao contato direto com o sol e chuva. Nestes dois galpões foram observadas diversas manchas escurecidas que podem ser reflexo de matéria orgânica na estrutura, e presença de metais já oxidados e revestimentos descolados e tijolos aparente. Possui outras 2 (duas) áreas na região interna do imóvel que se pode perceber que existiam barracões que foram completamente retirados do local. Os galpões que ali se encontravam, possuíam aproximadamente 900m² e 500m². O imóvel é possui cerca em volta do terreno, possuindo dois portões para entrada e saída, conforme melhor descrito no Laudo de Avaliação de fls. 182/230 e Laudo de Avaliação Complementar de fls. 255/277.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Fernando Bonvino, n.º 7700, Distrito Industrial Waldemar de Oliveira Verdi, São José do Rio Preto – SP, CEP: 15035-470.

AVALIAÇÃO: R\$ 12.480.000,00 (doze milhões, quatrocentos e oitenta mil reais) em janeiro de 2019, conforme melhor descrito no Laudo de Avaliação de fls. 182/230 e Laudo de Avaliação Complementar de fls. 255/277.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 148 que se encontra pendente de averbação. Consta no **R.01 HOUVE a DIVISÃO AMIGAL** do imóvel constante nesta matrícula, feita para **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO**, datada de 29 de setembro de 2016. Embora a Prefeitura Municipal tenha emitido através do seu site a CND da inscrição n.º 519031003, o advogado do Exequente informou, por e-mail, que existe um **DÉBITO DE IPTU**, o qual está sendo objeto de ação de execução fiscal, processo n.º **1013977-02.2019.8.26.0576**, no valor de R\$ 24.271,37, bem como o imóvel está ocupado atualmente. Consta Embargos à Execução n.º **1019851-36.2017.8.26.0576** da 5ª Vara Cível - Foro de São José do Rio Preto/SP. Consta Apelação proposta em face de sentença em sede dos Embargos à Execução sobre o n.º **1019844-44.2017.8.26.0576**, em trâmite perante a 3ª Câmara de Direito Privado. O bem imóvel em alienação judicial na presente execução é originário do imóvel de Matrícula n.º 15.521 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP, o que detinha área total de 32.070,80m². Desta área a PANDIM MÓVEIS E AÇÕ LTDA. adquiriu 18,5% (R.040) e 33,5411% (R.071), totalizando 52,0411%; enquanto a Exequente JOCA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. permaneceu com 47,9589% (R.045 e R.071). Em 8 de maio de 2013, a Exequente JOCA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. alienou a sua quota-parte a E-CARLI EMPREEDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., através do INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO, o qual é objeto da presente execução. Posteriormente, em 29 setembro de 2016, as empresas acima citadas regularizaram amigavelmente a divisão de área, de modo que a PANDIM MÓVEIS E AÇÕ LTDA. permaneceu com a área de 17.067,19m² (52,0411%), referente a nova Matrícula n.º 169.889 da 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP e, a JOCA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. permaneceu com a área de 15.728,42m² (47,9589%), alienado a E-CARLI EMPREEDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., referente a Matrícula n.º 169.890 da 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP, objeto de penhora nos presentes autos. Em sede de Apelação Cível n.º **1019844-44.2017.8.26.0576**, em trâmite perante a 3ª Câmara de Direito Privado, a Executada DE-CARLI EMPREEDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. alega irregularidades na divisão das áreas, bem como perante a Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto/SP.

O bem será vendido no estado em que se encontra e sem garantia. DÉBITOS, HIPOTECA E CONCURSO DE CREDORES: Os débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU), *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, *c/c* com o art. 908, § 1º, do CPC e art 1.345 CC), 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 de qualquer obrigação com esses credores (art. 908, CPC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908, do CPC.

O arrematante arcará com os custos 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 arrematante.

DOS DÉBITOS DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 9.071.897,72 (nove milhões, setenta e um mil, oitocentos e noventa e sete reais e setenta e dois centavos) em agosto de 2020 (fl.308/310).

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. Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro Ex: pagamento(s) do(s) debito(s), acordo, remissão entre outros), será devido a comissão no percentual de 5% (cinco por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s).

DAS PROPOSTAS ANTECIPADAS: Os interessados em formalizar pagamento a vista ou parcelado, podem encaminhar suas propostas por escrito para o e-mail: proposta@leje.com.br.

DA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO: Caso o credor/autor opte pela não adjudicação (art. 892, § 1º, CPC), participará das hastas públicas, 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 eventualmente excedente no mesmo prazo.

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

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, 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.

São José do Rio Preto/SP, 1 de outubro de 2020.

DR. LINCOLN AUGUSTO CASCONI

Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto/SP