

24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **DUMONT COMÉRCIO DE AÇOS E METAIS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 053.360.707/0001-75; e **HAMILTON RODRIGUES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 005.001.948-15; **bem como sua mulher NEIDE HEDWIG FEHLOW RODRIGUES**, inscrita no CPF/MF sob o nº 273.277.808-74; **dos coproprietários da matrícula 7.657: JOSÉ RIBEIRO BATISTA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 088.280.838-91; e **sua mulher VITORINA VALDEZ BATISTA**; e **dos coproprietários da matrícula 38.376: ALBERTO SANTOS DUMONT**, inscrito no CPF/MF sob o nº 037.047.268-34; e **sua mulher MARIA DA CONCEIÇÃO MAGANINI DUMONT**, inscrita no CPF/MF sob o nº 037.047.268-34.

O Dr. Claudio Antonio Marquesi, MM. Juiz de Direito da 24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **BANCO J SAFRA S/A** em face de **DUMONT COMÉRCIO DE AÇOS E METAIS LTDA. e outro - Processo nº 1062268-11.2016.8.26.0100 – Controle nº 1187/2016**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.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.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 28/03/2025 às 16:00 h** e se encerrará **dia 31/03/2025 às 16:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 31/03/2025 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 22/04/2025 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DA PREFERÊNCIA – Nos termos do artigo 843, do CPC, a copropriedária alheia a execução terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@megaleiloes.com.br,

antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

DOS LANCES – Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de ITR/IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **3% (três por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. 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.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DOS BENS:

LOTE 01: PARTE IDEAL 50% DA MATRÍCULA Nº 38.376 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ISABEL/SP - IMÓVEL: Área de terra com 44.228,00m² (quarenta e quatro mil, duzentos e vinte e oito metros quadrados) denominada “Sítio Flor do Vale” no Bairro Pouso Alegre, município de Santa Isabel/SP, com as seguintes

características e confrontações: inicia-se no ponto "1" que está localizado junto à margem da Estrada, e junto à divisa de Mariana da Silva, daí segue confrontando com esta última por cerca de arame até o ponto "27", com os seguintes azimutes e distâncias P01-P02; 315°40' - 10,35m.; P02-P03; 313°34' - 13,29m.; P03-P04; 311°36' - 10,81m.; P04-P05; 313°33' - 15,85m.; P05-P06; 309°37' - 04,55m.; P06-P07; 311°51' - 13,51.; P07-P08 307°42' - 06,81m.; P08-P09; 303°33' - 10,74m.; P09-P10; 301°18' - 11,23m.; P10-P11; 299°26' - 02,13m.; P11-P12; 297°47' - 24,60m.; P12-P13; 303°53' - 10,83m.; P13-P14; 308°0,8' - 06,92m.; P14-P15; 303°0,3' - 0,396m.; P15-P16; 307°23' - 23,84m.; P16-P17; 309°0,0' - 15,06m.; P17-P18; 306°23' - 06,56m.; P18-P19; 301°19' - 03,72m. P19-P20; 293°00' - 05,72m.; P20-P21; 286°11' - 1105m.; P21-P22; 280°58' - 04,33m.; P22-P23; 282°51' - 07,55m.; P23-P24; 272°22' - 20,92m.; P24-P25; 263°23' - 07,33m.; P25-P26; 251°34' - 12,83m.; P26-P27; 255°57' - 03,02m.; No ponto "27" passa a confrontar com a Estrada Velha seguindo por cerca de arame até o ponto "28" que está localizado junto a margem de uma Estrada Velha, daí deflete à direita e segue margeando a Estrada Velha seguindo por cerca de arame até o ponto "38", com os seguintes azimutes e distâncias: P27-P28; 275°15' - 03,01m.; P28-P29; 008°01' - 19,51m.; P29-P30; 003°03' - 14,53m.; P30-P31; 008°01' - 24,36m.; P31-P32; 0,10°23' - 08,34m.; P32-P33; 012°43' - 43,28m.; P33-P34; 017°06' - 46,37m.; P34-P35; 015°21' - 14,80m.; P35-P36; 014°44' - 10,87m.; P36-P37; 005°51' - 04,22m.; P37-P38; 358°40' - 03,80m. No ponto "38" deflete à direita passando a confrontar com Pedro Pereira de Oliveira seguindo até o ponto "39" que está localizado ao lado de uma pedra daí pela pedra até o ponto "40", que está na borda oposta da pedra, daí por cerca de arame até o ponto "42" que está localizado junto a uma moita de bambu, daí atravessando a moita de bambu até o ponto "43", daí confrontando ainda com Pedro pereira de Oliveira, segue por cerca de arame até o ponto "47" com os seguintes azimutes e distâncias: P38-P39; 086°55' - 06,14m.; P39-P40; 065]08' - 02,81m.; P40-P41; 113°18' - 42,70m.; P41-P42; 113°34' - 18,78m.; P42-P43; 112°26' - 12,08m.; P43-P44; 113°05' - 87,25m.; P44-P45; 112°38' - 35,09m.; P45-P46; 110°58' - 12,66m.; P46-P47; 112°27' - 16,86m. No ponto "47" deflete a direita, passando a confrontar com Agustinho da Silva, seguindo por cerca de arame até o ponto "51", que está localizado junto a margem de um lago, com os seguintes azimutes e distâncias: P47-P48; 187°57' - 90,09m.; P48-P49; 186°40' - 52,21m.; P49-P50; 192°08' - 08,74m.; P50-P51; 192°30' - 04,31m. Do ponto "51" segue com o mesmo confrontante atravessando o lago no sentido jusante até o ponto "52" que está localizado na cabeceira do lago, com azimute de 18°12' e distância de 56,66m. Daí segue confrontando ainda com Agustinho da Silva por cerca de arame até o ponto "53" que está localizado junto à margem da estrada, com azimute de 178°07' e distância de 01,53m.; daí deflete a direita, passando a margear a estrada, seguindo por cerca de arame até o ponto "01" com azimute de 218°25' e distância de 8,87m.; fechando assim o perímetro da gleba acima descrita. **Consta na Av.2 desta matrícula** a existência do processo exequendo. **Consta na Av.3 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10013537020205020521, foi decretada a indisponibilidade de bens de NEIDE HEDWIG FEHLOW RODRIGUES. **INCRA nº 950.076.202.797-1. Avaliação deste lote: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para julho de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE 02: ÁREA DE 6.05.00ha DA MATRÍCULA Nº 7.657 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ISABEL/SP - IMÓVEL: Uma área de terrenos com 10 (dez) alqueires, mais ou menos, contendo benfeitorias, situado no Bairro da Boa Vista deste Município e Comarca e Santa Isabel, tendo dito terreno no seu todo com as seguintes divisas e confrontações:- Começa no açude de um tanque velho, subindo por um córrego acima até um espigão, dividindo até aqui com terras de Domingos Pereira e outro; daí seguindo por esse espigão ao lado esquerdo, até a estrada que vai para o Bairro da Boa Vista, dividindo por este lado com terras de Inácio Lopes, e seguindo por essa estrada até encontrar uma estradinha, que vem da Bocaina, seguindo por essa estradinha até o açude do tanque velho, onde teve começo as divisas. **Consta na Av.5 desta matrícula** a existência do processo exequendo. **Consta as fls.481 dos autos** que o imóvel possui casa sede principal, assobradada (sem vistoria interna), casa para caseiro próxima à sede totalizando a área construída de 644 m². Curral com cochos, (desativado) e lagos. O imóvel encontra-se sem caseiro e com porteira aberta. **INCRA nº 638.307.010.936. Avaliação deste lote: R\$ 1.815.000,00 (um milhão**

oitocentos e quinze mil reais) para julho de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE 03: MATRÍCULA Nº 61.847 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ/SP - IMÓVEL: Um prédio sob o nº 1462 da Rua dos Coqueiros, e seu respectivo terreno constituído pelo lote nº10 da quadra nº 57 do Bairro Campestre, nesta cidade, medindo 10,00 m de frente para a citada via pública, por 40,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 10,00 m, perfazendo a área de 400 m.2; confrontando de um lado com o lote nº 09, de outro lado com o lote nº 11; e nos fundos com o lote nº 14. **Consta na Av.9 desta matrícula** a existência do processo exequendo. **Consta as fls.481 dos autos** que o imóvel possui 240,80m2 de área construída, contendo casa térrea residencial, composta por dois quartos, sala para dois ambientes, cozinha planejada, área de serviço fechada com quarto, quintal, área coberta, banheiro, quarto nos fundos e 03 vagas de garagem (01 fechada). **Contribuinte nº 01.020.008. Avaliação deste lote: R\$ 1.240.000,00 (um milhão, duzentos e quarenta mil reais) para julho de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação às fls.562 no valor de R\$ 46.331,05 (agosto/2024).

São Paulo, 27 de novembro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Claudio Antonio Marquesi
Juiz de Direito