

9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André - SP

EDITAL DE 1º, 2º E 3º LEILÃO e intimação na **FALÊNCIA DE CONSTRUTORA ENAR S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 54.872.551/0001-74, na **pessoa da Administradora Judicial RICARDO AUGUSTO REQUENA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 261.064.228-85; **bem como do MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO na pessoa do seu Procurador; da PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DE SÃO PAULO na pessoa do seu Procurador; e da UNIÃO FEDERAL, na pessoa do seu Procurador.**

O **Dr. Sidnei Vieira da Silva**, MM. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santo André/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º, 2º e 3º Leilão dos bens imóveis, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte** ajuizada por **FRANCISCO FREIRES DA SILVA** contra **CONSTRUTORA ENAR S/A - Processo nº 0014976-63.2004.8.26.0554**, e que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS BENS IMÓVEIS – Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, não podendo alegar vício após a arrematação.

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 Código de Processo Civil, no qual serão disponibilizados todos os documentos pertinentes, especialmente o laudo de avaliação, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos bens a serem apregoados.

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

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO E PRESENCIAL**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 28/03/2025 às 15:00 h** e se encerrará **dia 14/04/2025 a partir das 15:00 h, sucessivamente com intervalo de 30 segundos para cada lote**, onde serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 14/04/2025 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 29/04/2025 a partir das 15:00 h, sucessivamente com intervalo de 30 segundos para cada lote**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **3º Leilão**, que terá início no **dia 29/04/2025 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 14/05/2025 a partir das 15:00 h, sucessivamente com intervalo de 30 segundos para cada lote**, onde serão aceitos os maiores lances ofertados, conforme preceitua o §3º-A do art. 142 da Lei 11.101/05.

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. Cumpre informar que cabe ao Leiloeiro a definição de critérios para participação do leilão, com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances, nos termos do art. 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br, ou de viva voz no dia do encerramento do leilão a partir **das 14:00 horas** no Auditório localizado na Alameda Santos, nº 787, 13º andar, conjunto 132 – Jd. Paulista – São Paulo/SP, em igualdade de condições.

DOS DÉBITOS – Os imóveis serão apregoados sem quaisquer ônus, sejam débitos de condomínio água, luz, gás, taxas, multas, Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e Imposto Territorial Rural - ITR (aquisição originária), os quais serão de responsabilidade da massa falida, exceto se o arrematante for: (I) sócio da sociedade falida ou sociedade controlada pelo falido; (II) parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; (III) identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão (art. 141, II, § 1º, I, II e III, da lei nº 11.101/05). O arrematante deverá arcar com todos os custos de transferência do imóvel para seu nome, como as despesas de ITBI – Imposto de transmissão de bens imóveis e registro do imóvel no RGI respectivo.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO - Nos Lotes cujo o valor da arrematação exceda R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), o arrematante deverá depositar 10% (dez por cento) do valor da arrematação no prazo de 24h (vinte e quatro horas) do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial, para garantia do Juízo, e tal valor será abatido do saldo remanescente da arrematação, sendo que a quitação do preço integral da arrematação deverá ocorrer em 48h (quarenta e oito horas) após sua intimação acerca do deferimento do lance pelo Juízo responsável, através de guia de depósito judicial. Em caso de desistência infundada do arrematante, haverá a perda da caução em favor da Massa Falida, mas no caso de indeferimento do lance pelo Juízo responsável, o valor depositado poderá ser levantado integralmente pelo arrematante. **Nos Lotes cuja a arrematação não exceda o valor mencionado acima**, 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 COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro a comissão de **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação dos bens, no prazo de 24h (vinte e quatro horas), a contar do encerramento do leilão, através de Depósito ou Boleto bancário, cujos dados serão enviados 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 por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição dos bens 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 MM. Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto, caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre 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 ela ser analisada pelo MM. Juízo respectivo, que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. Caso a proposta seja apresentada diretamente ao juízo do processo após a finalização do leilão, havendo deferimento, o proponente deverá realizar o pagamento da comissão do Leiloeiro no prazo constante do edital, qual seja, 24 (vinte e quatro) horas após deferimento.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em 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.

IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO(A) ARREMATANTE - Considerando que nos leilões Judiciais ofertados no site, há previsão legal para pagamento do arremate em 24h (vinte e quatro horas) após a arrematação, conforme Condições de Venda e Pagamento descritas em edital. Cumpre informar que o não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro configurará desistência por parte do(a) arrematante, ficando este(a) obrigado(a) a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento), mais despesas no importe de 5% (cinco por cento) do valor do arremate no prazo de até 05 (cinco) dias após o término do leilão. Poderá o Leiloeiro ou a Megaleilões emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto 21.981/32. Considera-se ainda, tal conduta totalmente desrespeitosa com os(as) demais concorrentes ou licitantes do leilão, bem como, com o(a) Vendedor(a). Por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido no sistema, bem como, não será admitido participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da Mega Leilões e caso sejam identificados cadastros vinculados aquele, estes serão igualmente banidos. Vale esclarecer ainda, que fraudar leilão é crime, conforme preceituado no artigo 358 do código penal.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. As demais condições obedecerão ao que dispõe a Lei 11.101/05 e o Provimento CSM nº 1625/2009, e no que couber, o CPC e o *caput* do artigo 335, do CP.

RELAÇÃO DOS IMÓVEIS: LOTE Nº 01: MATRÍCULA Nº 74.217 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP: IMÓVEL: Apartamento nº 41, localizado no 4º andar, do Edifício Ilha de Elba, situado à Av. Getúlio Vargas, nº 1.790, Bairro Baeta Neves, com a área útil de 108,54m², área comum de 88,922m², totalizando a área construída de 197,462m², equivalente a uma fração ideal no terreno e coisas comuns de 3,0302%, correspondente a 28,484m². A esse apartamento corresponde o direito ao uso de uma vaga dupla indeterminada no 1º ou 2º subsolo, sujeito a atuação de manobrista. O prédio está construído em um terreno constituído pelos lotes nºs. 1 e 2, da quadra 40, do Bairro Baeta Neves, com área de 940,00 metros quadrados. **Consta na Av.1 desta matrícula** que o imóvel objeto desta matrícula está hipotecado a favor do BANCO BRADESCO S/A. **Consta no R.2 desta matrícula** que nos autos da Carta Precatória 2005.61.14.001761-5, em trâmite na 2ª Vara da Justiça Federal da Comarca de São Bernardo do Campo, extraída dos processos nºs 2001.61.26.004884-1 e 2001.61.26.004885-3, requerida pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL INSS contra CONSTRUTORA ENAR S/A, que o imóvel desta matrícula e o imóvel da matrícula 74.218, foram penhorados, sendo nomeado depositário FABRIZIO CHIPPARI, inscrito no RG sob o nº. 20.750.364-3. **Consta na Av.5 desta matrícula** que nos autos da Execução, processo nº 01630-00.53.2006.5.02.0466 (ref. processo nº 2616/05 da 4ª Vara do Trabalho de Santo André/SP), distribuída pela FAZENDA NACIONAL contra CONSTRUTORA ENAR S/A, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária SONIA MARIA MOURA CHIPPARI, inscrita no RG sob o nº. 3669674. **Consta na Av.6 desta matrícula** que nos autos da Carta Precatória nº 0003129-62.2012.403.6114, em trâmite na 2ª Vara Federal de São Bernardo do Campo/SP, oriunda da execução fiscal nº 2001.61.26.006139-0, da 3ª Vara Federal de Santo André/SP, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o Sr. JOSÉ OSWALDO DE CARVALHO. **Consta na Av.7 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00039882820014036126, em trâmite no Tribunal Regional Federal da 3ª Região - 3ª Vara Federal da Comarca de Santo André/SP, foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de CONSTRUTORA ENAR S/A. **Consta na Av.8 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00053012420014036126, em trâmite no Tribunal Regional Federal da 3ª Região - 3ª Vara Federal da Comarca de Santo André/SP, foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de CONSTRUTORA ENAR S/A. **Consta na Av.9 desta matrícula** nos autos da Execução Civil, processo nº 0005498-56.2005.8.26.0405, em

trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Osasco/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A contra ENAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e outros, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário CONSTRUTORA ENAR. **Consta na Av. 10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00102318520014036126, em trâmite no Tribunal Regional Federal da 3ª Região - 3ª Vara Federal da Comarca de Santo André/SP, foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de CONSTRUTORA ENAR S/A. **Consta na Av.11 e Av.12 desta matrícula** que nos autos da Execução Civil, nº de ordem 0015657-75.2019.8.26-0564, em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DE ELBA contra ELOISA HELENA GUILHERMINO JOÃO e GASPAR JOÃO JUNIOR, e como terceiros CONSTRUTORA ENAR S/A e BANCO BRADESCO S/A, foram penhorados os Direitos de Devedor do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeados depositários ELOISA HELENA GUILHERMINO JOÃO e GASPAR JOÃO JUNIOR. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos da ação de Falência supra, foi ARRECADADO o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da CONSTRUTORA ENAR S/A.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais) para novembro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE Nº 02: MATRÍCULA Nº 74.218 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP: IMÓVEL: Apartamento nº 42, localizado no 4º andar, do Edifício Ilha de Elba, situado à Av. Getúlio Vargas, nº 1.790, Bairro Baeta Neves, com a área útil de 108,54m², área comum de 88,922m², totalizando a área construída de 197,462m², equivalente a uma fração ideal no terreno e coisas comuns de 3,0302%, correspondente a 28,484m². A esse apartamento corresponde o direito ao uso de uma vaga dupla indeterminada no 1º ou 2º subsolo, sujeito a atuação de manobrista. O prédio está construído em um terreno constituído pelos lotes nºs. 1 e 2, da quadra 40, do Bairro Baeta Neves, com área de 940,00 metros quadrados. **Consta na Av.1 desta matrícula** que o imóvel objeto desta matrícula está hipotecado a favor do BANCO BRADESCO S/A. **Consta no R.2 desta matrícula** que nos autos da Carta Precatória 2005.61.14.001761-5, em trâmite na 2ª Vara da Justiça Federal da Comarca de São Bernardo do Campo, extraída dos processos nºs 2001.61.26.004884-1 e 2001.61.26.004885-3, requerida pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL INSS contra CONSTRUTORA ENAR S/A, foi penhorado o imóvel desta matrícula e o imóvel da matrícula 74.218, sendo nomeado depositário FABRIZIO CHIPPARI, inscrito no RG sob o nº. 20.750.364-3. **Consta na Av.3 desta matrícula** que nos autos do processo nº 498/06, em trâmite na 5ª Vara do Trabalho de São Bernardo do Campo/SP, querida pela FAZENDA NACIONAL contra CONSTRUTORA ENAR S/A, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeados depositária SONIA MARIA MOURA CHIPPARI e outros. **Consta na Av.4 desta matrícula** que nos autos da Ação de Procedimento Sumário, Processo nº 564.01.2003.028738-8, nº de ordem 3/2008, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DE ELBA contra ANDERSON JARDIM LOUSANO, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da CONSTRUTORA INAR S/A, sendo nomeado depositário o Executado. **Consta na Av.5 desta matrícula** que nos autos da Ação de Procedimento Sumário, Processo nº 1352/04, em trâmite na 5ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ILHA DE ELBA contra ANDERSON JARDIM LOUSANO, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da CONSTRUTORA ENAR S/A, sendo nomeado depositário o Executado. **Consta na Av.6 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00039882820014036126, em trâmite no Tribunal Regional Federal da 3ª Região - 3ª Vara Federal da Comarca de Santo André/SP, foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de CONSTRUTORA ENAR S/A. **Consta na Av.7 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00053012420014036126, em trâmite no Tribunal Regional Federal da 3ª Região - 3ª Vara Federal da Comarca de Santo André/SP, foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de CONSTRUTORA ENAR S/A. **Consta na Av.8 desta matrícula** nos autos da Execução Civil, processo nº 0005498-56.2005.8.26.0405, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Osasco/SP, requerida por BANCO BRADESCO

S/A contra ENAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e outros, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário CONSTRUTORA ENAR. **Consta na Av. 9 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00102318520014036126, em trâmite no Tribunal Regional Federal da 3ª Região - 3ª Vara Federal da Comarca de Santo André/SP, foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de CONSTRUTORA ENAR S/A. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da ação de Falência supra, foi ARRECADADO o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da CONSTRUTORA ENAR S/A.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais) para novembro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE Nº 03; MATRÍCULA Nº 74.221 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP: IMÓVEL: Apartamento nº 52, localizado no 5º andar, do Edifício Ilha de Elba, situado à Av. Getúlio Vargas, nº 1.790, Bairro Baeta Neves, com a área útil de 108,54m², área comum de 88,922m², totalizando a área construída de 197,462m², equivalente a uma fração ideal no terreno e coisas comuns de 3,0302%, correspondente a 28,484m². A esse apartamento corresponde o direito ao uso de uma vaga dupla indeterminada no 1º ou 2º subsolo, sujeito a atuação de manobrista. O prédio está construído em um terreno constituído pelos lotes nºs. 1 e 2, da quadra 40, do Bairro Baeta Neves, com área de 940,00 metros quadrados. **Consta na Av.1 desta matrícula** que o imóvel objeto desta matrícula está hipotecado a favor do BANCO BRADESCO S/A. **Consta no R.2 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1992/06, em trâmite na 5ª Vara Trabalhista da Comarca de São Bernardo do Campo, requerida pela FAZENDA NACIONAL contra CONSTRUTORA ENAR S/A, foi penhorado o imóvel desta matrícula e o imóvel da matrícula 74.218, sendo nomeado depositário JOSÉ JOÃO DE OLIVEIRA, portador da cédula de identidade RG nº. 5.538.478. **Consta na Av.4 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00039882820014036126, em trâmite no Tribunal Regional Federal da 3ª Região - 3ª Vara Federal da Comarca de Santo André/SP, foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de CONSTRUTORA ENAR S/A. **Consta na Av. 9 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00102318520014036126, em trâmite no Tribunal Regional Federal da 3ª Região - 3ª Vara Federal da Comarca de Santo André/SP, foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de CONSTRUTORA ENAR S/A. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos da ação de Falência supra, foi ARRECADADO o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da CONSTRUTORA ENAR S/A.

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 530.000,00 (quinhentos e trinta mil reais) para novembro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Bernardo do Campo, 5 de dezembro de 2024.

Eu, _____, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

Dr. Sidnei Vieira da Silva
Juiz de Direito