

## **35ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação da executada e depositária **ARCOS INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE BORRACHA E SERVIÇOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.660.737/0001-09; **bem como da proprietária ARCOS INDÚSTRIA DE BORRACHA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 69.140.879/000173; **do credor hipotecário BANCO SANTANDER BRASIL S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42; e **dos compradores ADALBERTO APARECIDO FERREIRA DA SILVA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 083.115.418-76; e **sua mulher MÁRCIA BUENO DA SILVA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 142.190.668-61.

**O Dr. Gustavo Henrique Bretas Marzagão**, MM. Juiz de Direito da 35ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão dos bens imóveis, 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 **ESPÓLIO DE PAULO ROBERTO DE MATOS FRANCO e outros** em face de **ARCOS INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE BORRACHA E SERVIÇOS LTDA - Processo nº 0712736-84.1992.8.26.0100**, e que foi designada a venda dos bens descritos 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](http://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](mailto: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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 30/09/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 03/10/2024 às 15:00 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 03/10/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 24/10/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DOS DÉBITOS** - Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de 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. **Consta as fls.3368 dos autos** que como as benfeitorias foram feitas por terceiro não executado, em caso de

arrematação do imóvel (avaliado em R\$ 3.161.000,00 sem as benfeitorias - fl. 3341), mesmo que por valor inferior ao da avaliação, o arrematante pagará integralmente o valor das benfeitorias indicado no laudo pericial, isto é, R\$ 3.776.870,00, mais correção.

**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. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder o crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a novo leilão, à custa do exequente.

**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](http://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 DO BEM: MATRÍCULA Nº 45.896 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP - IMÓVEL:** Uma Área de Terras, destacada da gleba "B", da Fazenda Inhandjara, situada na cidade e município de Itupeva, desta comarca, designada como Gleba A-2, com a área de 6.555,88 metros quadrados, que assim se descreve:-tem início no ponto P 6, situado junto a Avenida Emilio Checchinato e em divisa com o remanescente A-1; deste ponto segue pela citada Avenida no sentido para Itupeva, numa distância de 105,00 metros em curva, até alcançar o ponto P7; deste ponto deflete à

direita e confrontando com o lote A3, segue 75,64 metros no rumo de 14° 05' 53" NE até o ponto P 8; deste ponto deflete à direita e confrontando com o remanescente A-1, segue 72,88 metros no rumo de 84° 52' 46" NE até o ponto P9; deste ponto deflete novamente à direita e na mesma confrontação, segue 70,00 metros no rumo de 10° 31' 22" SE, até atingir o ponto P 6, ponto de partida desta descrição. **Consta no R.3 desta matrícula** que o imóvel foi dado em hipoteca ao BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO-BADESP (atual BANCO SANTANDER BRASIL S/A). **Consta no R.4 desta matrícula** que nos autos da Execução Fiscal, processo nº 684/95, em trâmite no Serviço Anexo das Fazendas Públicas de Jundiaí/SP, requerida por FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra ARCOS IND. ART. BORRACHA E SERVS. LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.7 desta matrícula** que nos autos da Execução Fiscal, processo nº 2016/99, em trâmite na Vara da Fazenda Pública de Jundiaí/SP, requerida por FAZENDA MUNICIPAL DE ITUPEVA contra ARCOS INDÚSTRIA A. BORRACHA E SERVIÇOS. LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula. **Consta na Av.8 desta matrícula** que nos autos da Execução Fiscal, processo nº 2018/99, em trâmite na Vara da Fazenda Pública de Jundiaí/SP, requerida por FAZENDA MUNICIPAL DE ITUPEVA contra ARCOS INDÚSTRIA A. BORRACHA E SERVIÇOS. LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário LAVÉRIO RUSSO JUNIOR. **Consta na Av.8 desta matrícula** que nos autos da Execução Fiscal, processo nº 2018/99, em trâmite na Vara da Fazenda Pública de Jundiaí/SP, requerida por FAZENDA MUNICIPAL DE ITUPEVA contra ARCOS INDÚSTRIA A. BORRACHA E SERVIÇOS. LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário LAVÉRIO RUSSO JUNIOR. **Consta na Av.9 desta matrícula** que nos autos da Execução Fiscal, processo nº 1881/99, em trâmite na Vara da Fazenda Pública de Jundiaí/SP, requerida por FAZENDA MUNICIPAL DE ITUPEVA contra ARCOS INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE BORRACHA E SERVIÇOS. LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário LAVÉRIO RUSSO JUNIOR. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos da Execução Fiscal, processo nº 1405/1996, em trâmite na Vara da Fazenda Pública de Jundiaí/SP, requerida por FAZENDA MUNICIPAL DE ITUPEVA contra ARCOS INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE BORRACHA E SERVIÇOS LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário LAVÉRIO RUSSO JUNIOR. **Consta na Av.11 e 14 desta matrícula** consta que ARCOS INDÚSTRIA DE ARTEFATOS DE BORRACHA E SERVIÇOS LTDA, transferiu parcela do seu capital social através de Cisão Parcial consubstanciada no imóvel desta matrícula, em favor da ARCOS INCORPORADORA LTDA. **Consta na Av. 19 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 21006219955150097, da 4ª Vara do Trabalho de Jundiaí – TRT da 15ª Região, foi decretada a Indisponibilidade de bens da proprietária ARCOS INCORPORADORA LTDA. **Consta as fls.3281 dos autos** que o imóvel possui benfeitorias: galpão industrial com 3.180,00m2 de área construída.

**Contribuinte nº 01040071051001.** Consta as fls.3115 dos autos que na Prefeitura de Itupeva/SP há débitos tributários no valor de R\$ 25.842,40 (maio/2022).

**Avaliação deste lote: R\$ 3.161.010,00 (três milhões cento e sessenta e um mil e dez reais) para novembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débitos desta ação no valor de R\$ 4.794.674,42 (agosto/2024).

**OBSERVAÇÃO: Consta as fls.2961-2964 dos autos** que ARCOS INCORPORADORA LTDA, vendeu o imóvel ADALBERTO APARECIDO FERREIRA DA SILVA e sua mulher MÁRCIA BUENO DA SILVA. **Consta** Ação Declaratória nº 1018763-28.2020.8.26.0100, pendente de julgamento. Embargos de Terceiros nº 5001892-16.2019.4.03.6128, julgado procedente; e Embargos de Terceiros nº 1033452-53.2015.8.26.0100, julgado improcedente.

**Consta as fls.3368 dos autos** que como as benfeitorias foram feitas por terceiro não executado, em caso de arrematação do imóvel (avaliado em R\$ 3.161.000,00 sem as benfeitorias - fl. 3341), mesmo que por valor inferior ao da avaliação, o arrematante pagará

integralmente o valor das benfeitorias indicado no laudo pericial, isto é, R\$ 3.776.870,00, mais correção.

São Paulo, 23 de agosto de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente técnico judiciário, conferi.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Gustavo Henrique Bretas Marzagão**  
**Juiz de Direito**