

## 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **PRODUTOS QUIMICOS SAO VICENTE LTDA**; inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.291.750/0001-59; **MARCO AURÉLIO DE OLIVEIRA SANTOS**, inscrito no CPF/MF sob o nº 918.292.408-20; **bem como da coproprietária VERA VILMA MIRANDA BAPTISTA DE OLIVEIRA SANTOS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 252.235.598-86; e do **CONDOMINIO GRANJA DO MORUMBI**.

O **Dr. Paulo Rogério Bonini**, MM. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/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 do **Cumprimento de sentença** ajuizada por **LUMATEX EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** em face de **PRODUTOS QUIMICOS SAO VICENTE LTDA e Outros - Processo nº 0045408-41.2011.8.26.0224 - Controle nº 1303/2011**, 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](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, 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). Cumpra 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 16:00 h** e se encerrará **dia 03/10/2024 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 03/10/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 01/11/2024 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

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

**DA PREFERÊNCIA** - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma 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](mailto: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 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, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

**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 COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. 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.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro 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.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).** 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: FRAÇÃO IDEAL DE 1.844776% DO TERRENO, CORRESPONDENTE A CASA 19, DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 106.662 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: (descrição conf. Av. 135 desta matrícula)** - CASA 19, do Condomínio Granja Do Morumbi, que fará frente para a Via de Circulação interna, designada Rua B, que possuirá a área exclusiva de 307,4970 m, a área comum de 5,2461 m<sup>2</sup>, e a área construída total de 312,7431 m<sup>2</sup>. **Consta na Av.136 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.137 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0013930-89.2017.8.26.0002, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Regional da Capital/SP, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

**Contribuinte nº 301.071.0085-9 (Conf. Fls. 368 dos autos).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, que há débitos inscritos na dívida ativa no valor total de R\$ 705.868,68, e há débitos de IPTU para o exercício atual no valor total de R\$ 22.720,40 (27/08/2024).

**Consta nas avaliações que** o imóvel está situado na Rua Itapaiúna nº 1800.

**Consta as fls. 1258/1259 dos autos** débitos condominiais no valor de R\$ 587.226,48 (agosto/2024).

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 2.066.660,00 (Dois milhões, sessenta e seis mil e seiscentos e sessenta reais) para outubro de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0000283-80.2011.5.02.0317, em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Guarulhos/SP.

Consta Penhora no Rosto dos Autos sobre eventuais créditos extraída do Processo nº 0111833-05.2009.8.26.0100, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.

**Consta às fls. 1272/1365 dos autos** a existência dos seguintes processos: 0180330-71.2009.8.26.0100 - 12ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO/SP; 0011245-47.2010.8.26.0005 - 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL V - SÃO MIGUEL PAULISTA/SP; 0180328-04.2009.8.26.0100 - 11ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO/SP; e 1022475-52.2014.8.26.0224 - 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE GUARULHOS/SP

Débito desta ação no valor de R\$ 812.896,37 (agosto/2024).

Guarulhos, 28 de agosto de 2024

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

---

**Dr. Paulo Rogério Bonini**  
**Juiz de Direito**