

## 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Votorantim/SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação **dos executados e depositários KADIMA COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA. - ME**, inscrito no CPF/MF sob o nº 18.370.275/0001-82; **MARCIO COUTINHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 099.127.658-26; e **sua mulher TANIA CRISTINA MUNHOZ COUTINHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 156.669.258-06.

**O Dr. Fabiano Rodrigues Crepaldi**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Votorantim/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 DO BRASIL S/A (credor hipotecário)** em face de **KADIMA COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA. - ME e outros - Processo nº 1001825-54.2016.8.26.0663 - Controle nº 1138/2016**, 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](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 18/10/2024 às 14:00 h** e se encerrará **dia 21/10/2024 às 14:00 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 21/10/2024 às 14:01 h** e se encerrará no **dia 11/11/2024 às 14:00 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 taxas e/ou ônus sobre o bem correrão por conta do arrematante, inclusive eventuais débitos tributários e de despesas condominiais não cobradas na presente execução, conforme decisão de fls.578/579.

**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](mailto: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 a mesma ser analisada 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 **5% (cinco 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.

Caso negativas as hastas designadas, autorizo desde logo a alienação direta pelo leiloeiro (artigo 880 do CPC), durante o prazo de até 60 (sessenta) dias, conforme sugerido pelo leiloeiro, a contar do encerramento do 2º leilão, com ciclos de 15(quinze) dias cada, até o final do prazo, pelo preço não inferior ao da avaliação e nas condições acima fixadas, comunicando-se a este juízo após decorrido o prazo indicado.

**RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 123.789 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SOROCABA/SP - IMÓVEL:** O terreno sito na Rua Floriano Peixoto, com a seguinte descrição: Faz frente para a referida rua Floriano Peixoto, onde mede 6,45 metros e rumo SE 12º00'00"NW, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 12,88 metros e rumo NE 73º52'03"SW, confrontando com o prédio nº 79 da rua Floriano Peixoto, de propriedade de Marcolino Zacariotto, daí deflete a esquerda e segue medindo 12,60 metros e rumo NE 69º16'51"SW, confrontando na extensão de 3,50 metros com o prédio nº 79 da rua Floriano Peixoto de propriedade de Marcolino Zacariotto, e mais 9,10 metros com o prédio nº 70 da rua Voluntários da Pátria, de propriedade de Marcolino Zacariotto, do lado esquerdo de quem da rua Floriano Peixoto olha para o imóvel mede 22,08 metros e rumo NE 72º00'00"SW confrontando com o prédio nº 69 da rua Floriano Peixoto, de propriedade de Centro Espírita Paz, Amor e Justiça; e finalmente nos fundos mede 6,80 metros e rumo SE 41º28'51" NW, confrontando com a rua Voluntários da Pátria, fechando o perímetro e perfazendo uma área de 156,96m<sup>2</sup>. Sobre o aludido terreno encontra-se edificado o prédio sob

nº75 da rua Floriano Peixoto, com a área construída de 55m2. **Consta no R.07, 08 e Av.09 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca ao BANCO DO BRASIL S/A. **Consta na Av.10 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

**Contribuinte nº 44.42.32.0185.01.000.** Consta na Prefeitura de Sorocaba, débitos inscritos na dívida ativa de forma parcelada no valor de R\$ 9.210,27 e débitos de IPTU no valor de R\$ 1.425,13 (setembro/2024).

**Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) para julho de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação às fls.422 no valor de R\$ 528.889,40 (janeiro/2023).

Votorantim, 30 de setembro de 2024.

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

---

**Dr. Fabiano Rodrigues Crepaldi**  
**Juiz de Direito**