

2ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **MALHARIA SÃO BERNARDO LTDA**, inscrita no CPF sob nº 50.922.921/0001-80; **RAFAEL IUNES DE SIQUEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 665.347.638-34; **bem como seu cônjuge se casado for; e MAGALI KRAUSS DE SIQUEIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 072.649.138-13; **bem como do coproprietário JOÃO IUNES DE SIQUEIRA**, inscrito no CPF/MF sob nº 499.025.048-68; e **sua mulher FLORA ZACHARIA DE SIQUEIRA; e dos locatários UNIVERSAL AUTO IMPORTS**, cujo responsável é **ROBERVAL LEITE GOMES; FLORESTA MÁRMORES E GRANITOS**, cujo responsável é **Antônio Carlos Botão; MARIMAIDE SOUZA E SILVA; e dos ocupantes das moradias.**

O Dr. Maurício Tini Garcia, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara da Civil do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo/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 **ARARIPE TÊXTIL SA ARTESA** em face de **MALHARIA SÃO BERNARDO LTDA e Outros - processo nº 0000196-55.1985.8.26.0564 - controle nº 1332/1985**, 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 gestor 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. 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 realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 03/02/2025 às 15:00 h** e se encerrará **dia 06/02/2025 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 06/02/2025 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 26/02/2025 às 15:00 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.

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, 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 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 a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz (**Conf. fls.1.940**). **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).**

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento 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. 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, no Código de Processo Civil 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 6.285 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP – IMÓVEL:

Um prédio sob número 311, com a área construída de 20,00 metros quadrados, e respectivo terreno, constituído de partes dos lotes nºs 1613 e 1614, da quadra 73, na Vila Santa Luzia, medindo 20,00 metros de frente para Rua Alfredo Bernardo Leite, tendo nos fundos também a largura de 20,00 metros, e da frente aos fundos, de ambos os lados, mede 50,00 metros, encerrando a área de 1.000,00 metros quadrados, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com uma Rua Sem Denominação, do lado esquerdo com o lote na 1615, e nos fundos com a parte restante dos lotes ora transacionados. **Consta na Av.03 desta matrícula** que o prédio da Rua Alfredo Bernardo Leite, tem atualmente o número 255 da mesma Rua. **Consta na Av.04 desta matrícula** que o prédio nº 255 da Rua Alfredo Bernardo Leite, foi demolido. **Consta na Av.05 desta matrícula** que o imóvel objeto desta matrícula tem atualmente a seguinte confrontação:- Pela frente com a Rua Alfredo Bernardo Leite, do lado direito de quem da rua olhe para o imóvel, com a Rua China, antiga Rua Sem denominação; do lado esquerdo com o lote na 1615, e nos fundos com parte restante dos lotes 1613 1614. **Consta na Av.06 desta matrícula** a construção de um prédio industrial, com a área construída 1.328,00m², o qual recebeu o nº 255 de RUA ALFREDO BERNARDO LEITE esquina com a RUA CHINA. **Consta na Av.08 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução, Contra Devedor Solvente, Processo nº 974/91, em trâmite na 6ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, requerida por BANCO FRANCÊS E BRASILEIRO S/A contra MALHARIA SÃO BERNARDO DO CAMPO LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário Acari Barbosa da Silva. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 2151/97, requerida por PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO contra JOÃO IUNES DE SIQUEIRA e OUTROS, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária Osvaldina Josefa Rodrigues. **Consta na Av.10 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário os executados. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 02738007819975020462, requerida por ROSILENE ALE JORGE contra JOÃO IUNES DE SIQUEIRA e OUTROS, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositário o executado. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 0003574472006403614, requerida por MINISTÉRIO DA FAZENDA contra JOÃO IUNES DE SIQUEIRA e OUTROS, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositário o executado.

Consta às fls. 1.760/1.761 que o imóvel possui área total de 1.000,00 m², bem como que existe uma construção de uso industrial, com 2.220,75 m² de área construída, contendo 6 pavimentos. Ainda, consta que a edificação existente no terreno está distribuída em Galpão do pavimento térreo com mezaninos; pavimentos inferiores com mezaninos; marmoraria; e panificadora. Consta que contínuo ao salão da marmoraria, existe a construção da panificadora, composta de um amplo salão de produção, 3 sanitários, copa, WC de deficiente, corredor de circulação e um dormitório. Referido dormitório está separado da edificação da panificadora e se encontra integrado com uma cozinha, essas duas dependências, formando uma moradia (moradia 01), sobre a construção dos sanitários/copa, foi construído um mezanino onde se encontram 3 salas de escritório. Sob o corredor de circulação existe uma segunda moradia, tendo como observação importante que essas duas moradias que ocupam uma pequena parte dos dois pavimentos inferiores da edificação, se encontram em posse de terceiros desconhecidos, fruto de invasão ocorrida há vários anos.

Contribuinte nº 020.004.001 (Conf. fls. 1.758). Consta no site da Prefeitura de São Bernardo do Campo débitos tributários no valor total de R\$ 1.365.447,05 (21/11/2024).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 4.220.000,00 (Quatro milhões e duzentos e vinte mil reais) para junho de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Consta às fls. 1.803 dos autos que o imóvel está locado a 3 empresas, sendo a empresa UNIVERSAL AUTO IMPORTS, FLORESTA MÁRMORE E GRANITOS; e uma panificadora cujo responsável é MARIMAIDE SOUZA E SILVA.

Consta às fls. 816/819 dos autos o deferimento da Desconstituição da Personalidade Jurídica, para que os sócios Magali Krauss de Siqueira e Rafael Iunes de Siqueira, respondam com seus bens, pelo débito exequendo.

Consta às fls. 1.669 dos autos a Interposição do Recurso de Agravo de Instrumento, processo nº 2288291-26.2021.8.26.0000, o qual encontra-se pendente de julgamento.

Consta às fls. 1.742 dos autos a interposição do Recurso de Agravo de Instrumento, o qual encontra-se pendente de julgamento.

Consta às fls. 1990 dos autos a interposição do Recurso de Agravo de Instrumento, processo nº 19639-83.2023.8.26.0000, o qual encontra-se pendente de julgamento.

Consta dos autos que a exequente ARARIPE TÊXTIL S.A – ARTESA, está em processo de recuperação judicial.

Consta dos autos que a penhora foi deferida sobre a fração ideal do imóvel, entretanto, o leilão será realizado sobre a sua integralidade.

Débitos desta ação no valor total de R\$ 1.113.392,20 (novembro/2024).

Assim, pelo presente edital fica(m) o(s) requerido(s) supracitado(s), bem como seu(ua) cônjuge, se casado(a) for (em) intimados da designação supra, caso não localizado(s) para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.
NADA MAIS.

Dado e passado nesta cidade de São Bernardo do Campo, aos 29 de novembro de 2024.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

Dr. Maurício Tini Garcia
Juiz de Direito