

EDITAL DE LEILÃO DE BEM IMÓVEL

O Douto Juízo da 32ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, JUCESP nº 1.197, através do site www.positivoleiloes.com.br.

PROCESSO: [1064464-75.2021.8.26.0100](#) - Execução de Título Extrajudicial.
EXEQUENTE: **DOW BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA.** - CNPJ 60.435.351/0001-57.
EXECUTADA: **RUTE ROSO LITANO FILIPPINI** - CPF 850.462.488-91.
INTERESSADOS: **RUBENS OLIVER LITANO FILIPPINI** - CPF 313.236.748-61 e seu cônjuge **DANIELE SAVIETTO FILIPPINI** - CPF 339.272.428-96 (coproprietários);
DÉRICK RENE LITANO FELIPPINI- CPF 334.164.758-95 (coproprietário);
BANCO DO BRASIL S.A.- CNPJ 00.000.000/0001-91 (credor hipotecário);
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPEVA/SP – CNPJ 45.780.061/0001-57;
AUTOS Nº 1064510-64.2021.8.26.0100 - 7ª Vara Cível de Santo Amaro/SP;
AUTOS Nº 1010397-39.2021.8.26.0011 - 4ª Vara Cível de Pinheiros/SP;
AUTOS Nº 1029944-26.2020.8.26.0100 - 14ª Vara Cível do Foro Central/SP.

1º LEILÃO: início em **26/01/2026**, às **11h00min**, e término em **29/01/2026**, às **11h00min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO: com término em **25/02/2026**, a partir das **11h00min**¹;
LANCE MÍNIMO: **75% (setenta e cinco por cento)** do valor atualizado da avaliação (Porcentagem da integralidade do leilão na 2ª praça, sendo respeitado o valor equivalente a quota-parte dos co-proprietários, de acordo com o Art. 843 do CPC).

DESCRIÇÃO DO BEM: **UM GALPÃO INDUSTRIAL** com 1.268,14 metros quadrados de área edificada, situado na Avenida Emílio Checchinato número três mil, novecentos e noventa e cinco (3.995), com seu respectivo terreno destacado de maior porção da Gleba J, situado no Bairro da Chave, na cidade de Itupeva, desta comarca, designado como “Gleba J1”, com a área de 2.716,26 metros quadrados que assim se descreve: inicia-se no ponto 1, localizado no alinhamento atual da Avenida Emílio Checchinato, lado direito sentido Bairro-Centro, na divisa da Gleba J2, deste ponto segue em reta, por cinquenta e três metros e setenta e três centímetros (53,73m.), confrontando com a Gleba J2 até encontrar o ponto 4, deflete a direita e segue em reta por cinquenta metros e um centímetro (50,01m.), com um rumo de 76°23’09” SE, confrontando com a Gleba L, até encontrar o ponto P10B, deflete a direita e segue em reta por cinquenta e quatro metros e noventa e dois centímetros (54,92m.), com um rumo de 14°44’00”SW, confrontando com Issamu Uechi e Mafalda Esquiave, até encontrar o ponto P11, no alinhamento atual da Avenida Emilio Checchinato, deflete a direita e segue pelo alinhamento atual da Avenida Emílio Checchinato, lado direito, sentido Bairro-Centro, por cinquenta metros (50,00m.), até encontrar o ponto 1, inicial desta descrição. **CONTRIBUINTE:** 04.02.009.0181.001-1. **MATRÍCULA:** **92.600**, do 1º CRI de Jundiá-SP. De acordo com o LAUDO: *o imóvel é composto por: Galpão: Pav. Térreo; Pav. Superior: salas fechadas, administração, reuniões, diretoria e banheiros. Área construída = 1.427,90 m2.* **LOCALIZAÇÃO:** Av. Emílio Chechinato, 3995 - Bairro da Chave, Itupeva/SP, CEP 13295-274. **FIEL DEPOSITÁRIO:** a Executada, Sra. Rute Roso Litano Filippini.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 3.390.000,00 (três milhões e trezentos e noventa mil reais), em março/2023, que atualizado, corresponde à **R\$ 3.784.137,53 (três milhões, setecentos e oitenta e quatro mil, cento e trinta e sete reais e cinquenta e três centavos)**, para novembro/2025.

¹ Nos termos do Art. 263, das Normas Judiciais da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP e Art. 21, da Resolução CNJ nº 236/2016: Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 464.490,42 (quatrocentos e sessenta e quatro mil, quatrocentos e noventa reais e quarenta e dois centavos), em julho de 2025 (fls. 1.739/1.741), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob nº 1.197, com escritório profissional à Av. Paulista, nº 1.499, conj. nº 601, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-928, e-mail contato@positivoleiloes.com.br, telefone (11) 91112-4855, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do site Positivo Leilões, endereço eletrônico www.positivoleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 24h antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)²; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis para consulta clicando AQUI; g) O cadastramento e participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016³, assim como das demais condições estipuladas neste edital.

I.I - RESERVA DE QUOTA-PARTE: Segundo o art. 843 do Código de Processo Civil, quando a penhora recair sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. O parágrafo primeiro do referido artigo dispõe que será reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

II - ÔNUS: a penhora do bem referente a este processo encontra-se assentada às fls. 264 dos autos. Consta da matrícula: R. 10 (04/06/2018) a hipoteca em favor do Banco do Brasil S.A.; Av. 11 (17/05/2022) a penhora em favor de Dow Brasil Sudeste Industrial LTDA extraída dos autos sob o nº 1064510-64.2021.8.26.0100 da 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP; Av.12 (03/06/2022) a penhora exequenda; Av.13 (16/05/2024) a penhora em favor de New Trade Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Não Padronizado Multissetorial extraída dos autos sob o nº 1010397-39.2021.8.26.0011 da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros da Comarca de São Paulo/SP; Av. 14 (03/07/2024) a penhora em favor de Banco Safra S.A. extraída dos autos sob o nº 1029944-26.2020.8.26.0100 da 14ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. **DÉBITOS DE IPTU:** Conforme certidão negativa extraída no site da Prefeitura de Itupeva/SP, o imóvel não possui débitos tributários.

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: eventuais débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU ou ITR) ou propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores⁴. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do encerramento do certame. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

² Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.positivoleiloes.com.br.

³ Res. CNJ nº 236/2016 disponível pelo link https://juslaboris.tst.jus.br/bitstream/handle/20.500.12178/91243/2016_res0236_cnj.pdf?sequence=1&isAllowed=y

⁴ Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

IV - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: **a) À VISTA:** a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; **b) PARCELADO:** sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo índice da Tabela Prática do respectivo Tribunal e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no site de leilão, antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. Após a arrematação, o leiloeiro encaminhará a referida guia ao e-mail de cadastro do arrematante. Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>.

V - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de transferência bancária em favor do Leiloeiro ou outro meio por ele indicado e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@positivoleiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro a cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

VI - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do leiloeiro, o licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão.

VII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre arrematante e leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VIII - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes do processo, por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade deste edital em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positivoleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 24 de novembro de 2025

DR. FABIO DE SOUZA PIMENTA
Juiz de Direito