

EDITAL DE ALIENAÇÃO PARTICULAR**(Condições de Venda)**

Tendo sido deferido pelo Dr. Sergio Hideo Okabayashi, Exmo. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, nos autos do processo nº 0007282-56.2017.8.26.0564, este Leiloeiro Público, **Erick Soares Teles**, devidamente cadastrado na Junta Comercial de São Paulo - JUCESP sob o nº. 1.197, FAZ SABER, a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizada ALIENAÇÃO PARTICULAR dos bens descritos abaixo, nos termos do Art. 879 e ss, do CPC, onde será disponibilizado na plataforma de leilões www.positivoleiloes.com.br.

VENDEDOR: ESPÓLIOS DE ANTÔNIO RODRIGUES E ADÉLIA DA GLÓRIA RODRIGUES, representados pela inventariante Carolina Maria Araújo.

1º LEILÃO: Dia **04/04/2025**, às **11h00min**;

LANCE MÍNIMO: **R\$38.753.905,51 (trinta e oito milhões, setecentos e cinquenta e três mil, novecentos e cinco reais e cinquenta e um centavos)**, correspondente ao valor atualizado da avaliação do imóvel. Caso não haja lance válido, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: Dia **29/04/2025**, às **11h00min**;

LANCE MÍNIMO: **R\$19.377.000,00 (dezenove milhões, trezentos e setenta e sete mil reais)**, correspondente a 50% do valor atualizado da avaliação.

I – OBJETO DA ALIENAÇÃO

DESCRIÇÃO DO BEM: **PRÉDIO E TERRENO COM A. T. 12.002M²**, composto pelas matrículas de nºs 12.366, 29.343 e 27.872, todas do 2º CRI de São Bernardo do Campo/SP, descritas abaixo:

- **Matrícula 12.366:** Uma área de terras, com 4.340,00 metros quadrados, medindo: 225,00 metros em linha reta, onde confronta com o remanescente da área; em linha perpendicular à linha reta supra, mede 18,50 metros, onde confronta também com o remanescente da área; em outra linha, oblíqua à linha reta supra, mede 24,00 metros, onde confronta com a Avenida Maria Servidei Demarchi; finalmente, na linha paralela à primeira, mede 240,00 metros, onde confronta com Irmãos Dall'igna Ltda., por onde tem acesso pela Avenida Capitão Casa. Inscrição Municipal nº 24.61.47.
- **Matrícula 29.343:** Prédio comercial e residencial sob nº 62, antigo nº 52, e seu respectivo terreno localizado à Rua Camila Basso, que assim se descreve, caracteriza e confronta: Começa na divisa do Departamento de Estradas de Rodagem, com qual segue dividindo na

distância de 94,50 metros, daí deflete à direita e segue na distância de 89,40 metros, dividindo com Batistin Bordin; daí deflete à direita e dividindo com José Sabatini segue na distância de 72,50 metros; daí deflete à direita e mede 12,00 metros, confrontando com José Vieira da Silva; daí deflete à esquerda e mede 2,50 metros, dividindo ainda com José Vieira da Silva; neste ponto faz frente para a Rua Camila Basso, e após defletir à direita, segue na distância de 21,50 metros, confrontando com a mencionada Rua Camila Basso e com terreno do Departamento de Estradas de Rodagem até o ponto de partida, encerrando a área de 4.579,00 metros quadrados. Inscrição Municipal: 624.061.053.000.

- **Matrícula 27.872:** O terreno designado como sendo o Lote no 07, localizado à Avenida Capitão Casa, antiga Rua de Pinedo, e outrora Estrada Juru-batuba, no "Bairro Jurubatuba", medindo: - 37,20 metros de frente para a referida Avenida Capitão Casa, tendo nos fundos a largura de 36,95 metros, pelo lado direito de quem do terreno olha para a Avenida mede 106,25 metros, e no lado esquerdo mede 82,60 metros, encerrando , área de 3.083,00 metros quadrados, confrontando no lado direito com Aladino Sabatini, no esquerdo com Alvaro da Silva Madeira, e pelos fundos com Irmãos Dall'igna Ltda. Inscrição Municipal: 024.061.042.000.

AVALIAÇÃO: R\$ 29.240.000,00 (vinte e nove milhões e duzentos e quarenta mil reais), em Maio/2020, que, atualizado, corresponde à **R\$ 38.753.905,51 (trinta e oito milhões, setecentos e cinquenta e três mil e novecentos e cinco reais e cinquenta e um centavos)**, para Fevereiro/2025.

II - CONDIÇÕES GERAIS

O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, matrícula JUCESP nº 1.197, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, Av. Francisco Matarazzo, 1752 - Cj. 2305 - São Paulo/SP, CEP: 05001-200, realizada exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal POSITIVO LEILÕES, website www.positivoleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação com antecedência de 24 horas da data prevista para o encerramento da alienação, aceitando previamente as condições deste edital, QUE CONSTITUI, PARA TODOS OS EFEITOS, CONTRATO ENTRE AS PARTES; c) ler atentamente o edital e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro, no mesmo prazo de pagamento, ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br;

e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar da alienação via internet (conexão, equipamento, etc)¹; f) analisar detalhadamente o lote, documentos e informações da alienação.

II. I - VISITAÇÃO E HABILITAÇÃO: os interessados poderão visitar o imóvel desde que previamente cadastrado no site de leilão. Após o cadastro e aceitação dos termos de uso do site de leilão, o licitante interessado deverá formalizar a solicitação de visita ao imóvel por mensagem eletrônica destinada ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br. O Leiloeiro poderá solicitar certidões de idoneidade e prova de capacidade financeira (Declaração de Imposto de Renda e/ou outros documentos que julgar necessário) para habilitação no leilão.

III - PAGAMENTO

O pagamento deverá ser realizado À VISTA, no prazo de 10 dias após a homologação do lance pelo Juízo competente, mediante guia de depósito judicial direcionada ao processo, o que será enviado via e-mail.

IV – COMISSÃO

A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não incluída no valor do lance, a ser paga no prazo de 10 dias da homologação da arrematação. O pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@positivoleiloes.com.br.

V – LANCE VENCEDOR E INADIMPLEMENTO

Os licitantes ficam cientes de que o lance vencedor será remetido ao Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP para apreciação e eventual homologação da venda, após a devida manifestação das partes.

Nos termos do Art. 843, § 1º, do CPC, os coproprietários que quiserem exercer o direito de preferência deverão comunicar diretamente nos autos do processo, após a comunicação do resultado da alienação.

Será qualificado vencedor aquele que oferecer a maior oferta. Caso o licitante vencedor não realize o pagamento no prazo estipulado, será considerado vencedor aquele que tiver enviado a maior oferta subsequente àquela não paga.

¹ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.positivoleiloes.com.br

O licitante que deixar de cumprir com a obrigação de realizar o pagamento nas condições deste edital pagará, a título de multa, o equivalente a 20% (vinte por cento) de sua maior oferta à Vendedora e 5% (cinco por cento) de sua maior oferta ao Leiloeiro.

VI - OBSERVAÇÕES

Os bens serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sem garantia, não podendo ser alegado eventual vício, ainda que oculto, ou qualquer defeito após a arrematação. Desta forma, constitui ônus do interessado verificar suas condições, medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades antes das datas designadas para a alienação. Caberá ainda aos interessados, verificarem junto aos Municípios e demais órgãos competentes, eventuais restrições, inclusive ambientais, quanto ao uso dos imóveis. Eventuais informações complementares deverão ser levantadas pelos licitantes interessados na arrematação junto aos respectivos Órgãos. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial dos bens, correrão por conta do arrematante. Os tributos e despesas incidentes sobre o bem, a partir da arrematação, serão de responsabilidade exclusiva do arrematante.

A escritura de compra e venda será lavrada pelo tabelionato indicado pelos vendedores, sendo de responsabilidade do arrematante os emolumentos e tributos incidentes.

VII – CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL

Ficam cientes da alienação todos os interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positivoleiloes.com.br.

Esta alienação rege-se, no que for aplicável, pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Decreto nº 21.981/1932 e demais cabíveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar a alienação e reparação de danos.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2025.