

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

O(A) Dr. Swarai Cervone de Oliveira, M.M^o. Juiz de Direito da 3^a Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros - Comarca da Capital do Estado de São Paulo, **FAZ SABER** a todos quanto a este edital virem ou dele conhecimento tiverem, com fulcro nos arts. 879 a 903, do CPC (Lei n^o 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e arts. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Wesley Oliveira Ascanio, matriculado na JUCESP sob o n^o 1.137, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da plataforma eletrônica www.tabaleiloes.com.br, levará a público para venda e arrematação o bem descrito abaixo de acordo com as regras expostas a seguir.

PROCESSO: 1037119-71.2020.8.26.0100. EXEQUENTE: Santana S/A - Crédito Financiamento e Investimento CNPJ/MF sob o n^o 05.503.849/0001-00. **EXECUTADOS:** Aflon Plásticos Industriais Ltda. (em recuperação judicial), inscrito no CNPJ/MF sob o n^o 60.394.921/0002-99, representada pelo Administrador Judicial Deloitte Touche Tohmatsu Consultores Ltda., inscrito no CNPJ/MF sob o n^o 02.189.924/0001-03; Eduardo de Paula Ribeiro Filho, inscrito no CPF/MF sob o n^o 116.832.818-70; e Fernando Carlos Barata Lima, inscrito no CPF/MF sob o n^o 733.738.007-06; bem como sua mulher Manon Rose Dos Santos Oliveira Barata Lima **TERCEIROS INTERESSADOS:** Prefeitura Municipal de Barueri CNPJ n^o 46.523.015/0001-35. **DÉBITOS DA AÇÃO:** R\$ 321.440,00 (Abril/2025).

LEILÃO/DATAS: O 1^o leilão terá início em **01/07/2025 às 14:00** com encerramento em **04/07/2025 às 14:00** com lances a partir do valor da avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1^o Leilão, seguirá sem interrupção o 2^o leilão que se encerrará em **24/07/2025 às 14:00**, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Cumpre informar que o percentual de 2^o leilão foi alterado para 60% (sessenta por cento), uma vez que é preciso garantir que MANON ROSE DOS SANTOS OLIVEIRA BARATA LIMA (50%), coproprietário, receba seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel.

SISTEMA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do www.tabaleiloes.com.br, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais. Caberá ao Leiloeiro do sistema de alienação judicial eletrônica a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances. (art. 14, da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça).

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais do leilão, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances.

BEM(NS): Apartamento n^o 32, localizado no 3^o andar do "Edifício Donna Rosa", à rua Duque de Caxias, n^o 474, neste Município a Comarca de Barueri, no local denominado Vila Creti ou Vila Osmany, com área útil de 59,38 metros quadrados, área de garagem de 23,00m², área comum de

37,47m², área total de 119,85 metros quadrados, correspondendo a uma fração ideal no terreno de 2,0833%; a esse apartamento cabe o direito a uma vaga para carro de passeio em lugar indeterminado coberto ou descoberto com auxílio de manobrista na garagem coletiva que se localiza no subsolo, ou no andar térreo do Edifício; a unidade acima tem as seguintes confrontações: Pela frente com a rua Duque de Caxias, do lado esquerdo com o apartamento de fina "1" do andar respectivo hall do andar, do lado direito com o recuo lateral do edifício, e nos fundos com a escadaria e hall do andar. **Contribuinte nº 23211.13.45.0445.03.002-1. MATRÍCULA Nº 65.480 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARUERI/SP.**

ÔNUS: Consta na Av.05 desta matrícula que o Edifício Donna Rosa, localizado na Rua Duque de Caxias, nº 474, do qual o imóvel matriculado faz parte integrante, possui atualmente o nº 436, da referida via pública. Consta na Av.07 desta matrícula que o imóvel matriculado, integrante do empreendimento denominado "EDIFÍCIO DONNA ROSA", localiza-se no "Bairro Centro", no Distrito, Município e Comarca de Barueri, neste Estado. Consta na Av.09 desta matrícula a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. Consta na Av.10 desta matrícula que nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 1002559-43.2021.8.26.0529, em trâmite na 4ª Vara Cível de Santana de Parnaíba/SP, requerida por ITAÚ UNIBANCO S/A Contra FERNANDO CARLOS BARATA LIMA e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário os executados. Consta na Av.11 e 12 desta matrícula que nos autos do Processo nº 00103410820215150002, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Jundiaí/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FERNANDO CARLOS BARATA LIMA e outro. Consta na Av.13 e 14 desta matrícula que nos autos do Processo nº 00107589220205150002, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho de Jundiaí/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de FERNANDO CARLOS BARATA LIMA e outro. Consta na Av.15 desta matrícula que nos autos da Ação de Execução Trabalhista, Processo nº 0012046-81.2021.5.15.0021, em trâmite na Central de Mandados de Jundiaí/SP, requerida por NOELIA APARECIDA SANTANA BRITO contra FERNANDO CARLOS BARATA LIMA e outros, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário os executados. Consta na Av. 16 desta matrícula que nos autos da Ação de Execução Civil (processo nº 1000349-98.2020.8.26.0514) movida por Villa Cenni Suprimentos Industriais Ltda. contra FMB Plásticos Industriais Ltda., foi penhorado o imóvel desta matrícula.

OBSERVAÇÃO 1: Consta no site da Prefeitura de Barueri/SP que não há débitos tributários sobre o imóvel, porém eventuais débitos dessa natureza, serão pagos com o produto da arrematação, desde que vencidos até a data do leilão.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 292.000,00 (duzentos e noventa e dois mil reais), avaliado em agosto de 2021.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 362.642,26 (trezentos e sessenta e dois mil, seiscentos e quarenta e dois reais e vinte e seis centavos), atualizado em junho de 2025, de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC), e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, constituindo ônus do interessado verificar suas condições.

DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte do coproprietário/cônjuge

alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência, devendo ainda se habilitar para participar do leilão. Existindo disputa, o co-proprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@tabaleiloes.com.br, antes do início do certame) o seu direito de igualar o lance de terceiro, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visita, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@tabaleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário.

BAIXA DE PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus, serão todos cancelados junto ao órgão local, pelo M.M. Juízo comitente do leilão, através da expedição do competente mandado de cancelamento.

TRIBUTOS: Os débitos fiscais e/ou tributários serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, ficando o arrematante dispensado do pagamento de tais despesas.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, CPC.). Havendo indisponibilidade nos sistemas bancários ou necessidade de liberações de aplicações financeiras, o pagamento poderá ser prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) horas.

PAGAMENTO PARCELADO: O interessado poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta por valor que não seja inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado. A proposta deve conter, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente (art. 895 e seguintes, CPC.).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão. 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.

ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias a diferença (art. 892, §1º, CPC.). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

ACORDO OU REMIÇÃO: Após a publicação do edital, em caso de acordo ou remição, fica o executado obrigado a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do acordo/pagamento entabulado. No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902 do CPC).

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado no site

www.tabaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, CPC, suprindo eventual insucesso nas intimações pessoais de todas as partes e interessados, ficando-os intimados, caso não sejam localizados no endereço informado nos autos, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

PENALIDADES: Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do C.C., ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do C.P.: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: www.tabaleiloes.com.br ou Telefone/WhatsApp (11) 3249-4680.

São Paulo, ___ de Junho de 2025. Eu, _____, Escrevente, conferi.

Dr. Swarai Cervone de Oliveira
Juiz(a) de Direito