

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAÇAPAVA/SP

A **Dra. Simone Cristina de Oliveira**, MMa. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Caçapava/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1002807-08.2016.8.26.0101 – Execução de título extrajudicial

Exequente:

- **BASE CIM COMÉRCIO E DISTRIBUIDORA MATERIAL PARA CONSTRUÇÃO LTDA.**, CNPJ nº 008.627.794/0001-20, pelo seu representante legal;

Executado:

- **VALEPOSTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ARTEFATOS DE CIMENTO LTDA**, CNPJ nº 51.461.002/0001-19, pelo seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE CAÇAPAVA/SP;**
- **RECEITA FEDERAL DO BRASIL;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA;**
- **RUBENS FERNANDES ROSA**, CPF nº 007.613.918-27 (sócio e promitente comprador);
- **CLEOMAR FERNANDES ROSA**, CPF nº 036.864.808-75 (sócio e promitente comprador);
- **1ª Vara Cível de Caçapava/SP**, Processo nº 1003054-86.2016.8.26.0101;
- **1ª Vara Cível de Caçapava/SP**, Processo nº 1002823-59.2016.8.26.0101;
- **Vara de Trabalho de Caçapava**, processo nº 0010601-30.2018.51.5.0119.

1º Leilão

Início em 21/07/2025, às 13:00hs, e término em 24/07/2025, às 13:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 5.173.140,66, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para junho de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 24/07/2025 às 13:01hs, e término em 14/08/2025, às 13:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 3.103.884,39, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

Descrição do Bem

OS DIREITOS QUE OS SÓCIOS DA EXECUTADA POSSUEM SOBRE O IMÓVEL DESCRITO COMO UMA ÁREA DE TERRAS, COM 21.527,00M2 (VINTE E UM MIL E QUINHENTOS E VINTE E SETE METROS QUADRADOS), DESIGNADA COMO GLEBA 01, localizada no Bairro de Santa Luzia, deste município e comarca de Caçapava, medindo dita gleba 52,00m de frente para a Estrada Municipal (Antiga Estrada São Paulo-Rio), lado esquerdo; nos fundos mede 51,00m confrontando com José Maria Floi de Oliveira; do lado direito de quem da estrada olha a gleba mede da frente nos fundos 412,20 metros; confrontando com Francisco Euclides da Silva; de outro lado, da frente aos fundos, confrontando com Esso Brasileira de Petróleo SA, mede 432,00 metros.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 209): “Uma área de terras medindo 21.527,00m², com benfeitorias - Galpão, Casa e um pequeno Escritório, localizado na Rua Adhemar Pinto de Siqueira, 101, Vila Galvão, Caçapava, melhor descrito na certidão da matrícula nº 8535 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, e que após pesquisa junto ao mercado imobiliário local, após apuração e conclusão pelo valor de R\$ 230,00 o m², procedi a estimativa do bm, que AVALIO no valor de R\$ 4.951.210,00 (Quatro milhões, novecentos e cinquenta e um mil e duzentos e dez reais”.

Matrícula: 8.535 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Caçapava/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 124 dos autos. Consta no **R. 03 COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA** em que figuram como promitentes compradores CLEOMAR FERNANDES ROSA e RUBENS FERNANDES ROSA. Consta na **AV. 04** que o imóvel está cadastrado junto ao INCRA sob nº 635022005304. Consta na **AV. 05 PENHORA (DIREITOS DE COMPROMISSO)** decorrente do Processo nº 10030-54.86.2016.8.26.0101 da 1ª Vara Cível de Caçapava/SP. Consta na **AV. 06 PENHORA (DIREITOS DE COMPROMISSO)** decorrente do Processo nº 1002823-59.2016.8.26.0101 da 1ª Vara Cível de Caçapava/SP. Consta na **AV. 07 PENHORA (DIREITOS DE COMPROMISSO)** decorrente do Processo nº 0010601-30.2018.5.15.0119 da Vara de Trabalho de Caçapava.

CONTRIBUINTE n°: INCRA sob o n° 635022005304; não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.
DEPOSITÁRIO: VALEPOSTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ARTEFATOS DE CIMENTO LTDA, CNPJ n° 51.461.002/0001-19 (fls. 124)

Avaliação: R\$ 4.951.210,00, em setembro de 2024.

Débito da ação: R\$ 16.359,56, em fevereiro de 2020 (fls. 93), a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante.



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Caçapava/SP, 06 de junho de 2025.

Dra. Simone Cristina de Oliveira

Juíza de Direito