

Setor de Execuções Fiscais da Comarca de Cruzeiro/SP

Edital de leilão judicial eletrônico a ser realizado na plataforma www.vivaleiloes.com.br

Processo nº 0004343-47.2009.8.26.0156

Autora: Fazenda Nacional

Ré: Finquímica Indústria e Comércio de Produtos Químicos Finos Ltda., CNPJ 53.933.768/0001-84

Base legal: arts. 886 a 903 do CPC; arts. 250 e ss. das NSCGJ do TJSP; Resolução 236/2016 do CNJ

Leiloeira oficial: Alethea Carvalho Lopes, JUCESP 899

Datas:

1º pregão: início em 02/12/2024 às 16h e encerramento em 05/12/2024 às 16h

2º pregão: início em 05/12/2024 às 16h e encerramento em 30/01/2025 às 16h

Bem leiloado:

Imóvel rural desmembrado da “Fazenda Bela Vista”, neste município de Cruzeiro, Estado de São Paulo, e que tem início no ponto 1 (um), de onde segue numa extensão de 180,00 metros até encontrar o ponto 2 (dois) confrontando com o alinhamento da Rodovia São Paulo - Minas Gerais; daí deflete para a direita em ângulo de 91°28'31" e segue numa extensão de 112,90 metros até encontrar o ponto 3 (três), confrontando com herdeiros de Mário Neves Arantes; desse ponto deflete para a direita em ângulo de 90°07'04" e segue numa extensão de 242,50 metros até encontrar o ponto 4 (quatro), confrontando com herdeiros de Mário Neves Arantes e com propriedade da Prefeitura Municipal de Cruzeiro; daí deflete para a direita em ângulo de 114°00'43" e segue numa extensão de 126,00 metros em linhas quebradas que defletem entre si em ângulo de 18°05'01" até encontrar o ponto 1 (um) para o ponto 2 (dois) há uma deflexão de 46°18'40", encerrando a área de 24.200m², equivalente a 1 (um) alqueire, contribuinte nº 4.027.0155.001. Matrícula 9857 do Cartório de Registro de Imóveis Cruzeiro/SP.

Obs: de acordo com o auto de constação e reavaliação lavrado pelo oficial de justiça (datado de 03/01/2024):

“(…)

Na ocasião da diligência efetuada verifiquei a existência do imóvel conforme descrito no competente auto de penhora a fls. 234/235 nos autos e consistente em uma gleba de terras bem como galpão desativado conforme descrito, sendo que a extensão na área confronta pela frente com às margens da rua Geraldo Silvestre, pelos fundos com a estação de tratamento de águas conhecida por S.A.A.E. neste município, pela lateral direita/diagonal com o residencial Santa Cecília, no sentido de quem olha pela perspectiva da rua Geraldo Silvestre e finalmente pela perspectiva na lateral esquerda com as margens da rodovia dr. Avelino Junior ou SP 52, sendo que toda a área está cercada com estacas de mourão e circundada por linhas de arame farpado, sendo que a superfície apresenta terreno irregular ao longo de suas dimensões entre declives e aclives em sua maior parte assim como, exceto pelo galpão edificado, atualmente a área ainda não apresenta outra edificação; Outrossim, quanto a reavaliação efetuada e considerando que o imóvel situa-se em área e bairro de visível expansão municipal nas proximidades, sendo que o distrito industrial deste município está relativamente localizado em área próxima, assim como a rodovia estadual que interliga São Paulo e Minas Gerais até a cidade de Passa Quatro; bem como o condomínio residencial Santa Cecília e, ainda atualmente estar situado em área urbana, REAVALIO o respectivo imóvel em R\$ 2.350.000,00 (dois milhões trezentos e cinquenta mil reais) e para constar lavrei o presente auto que segue digitado somente no anverso, e, depois de lido e achado conforme vai devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça.(…)”

Endereço: Rua Luiz Floriano, 100, Vila Brasil, Cruzeiro/SP, CEP 12703-490.

Avaliação: R\$ 2.350.000,00 (janeiro/2024), que será atualizado na data dos pregões de acordo com a tabela prática do TJSP.

Situação do imóvel: ocupado.

Imissão do arrematante na posse do imóvel: efetivação nos próprios autos do presente processo, nos termos do artigo 901, parágrafo 1º, e do artigo 903, parágrafo 3º, todos do CPC.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação nos 03 primeiros dias da 1ª praça/pregão, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça/pregão, com encerramento na data e horário acima designado, quando será considerado

vencedor o arrematante que maior lance oferecer diretamente no portal www.vivaleiloes.com.br e que tiver seu lance acolhido judicialmente, não sendo aceito lances inferiores a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação (atualizado pela tabela prática do TJSP), de acordo com o artigo 891, parágrafo único do CPC e com o artigo 262 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP.

Sobrevindo lance nos 03 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 minutos, sucessivamente, para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

Caso não haja lances para pagamento à vista, serão então admitidas propostas para arrematação parcelada mediante sinal à vista não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 30 (trinta) meses, com correção mensal por meio de indexador a ser indicado pelo interessado, garantida por hipoteca do próprio bem, propostas essas que serão apreciadas pelo MM. Juízo condutor do processo (art. 895 do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, parágrafo 6º do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, parágrafo 7º do CPC).

Observações:

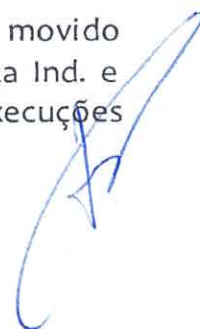
a) constam na matrícula do imóvel os seguintes apontamentos:

- R.02: penhora oriunda do processo nº 0002164-68.1994.8.26.0156, movido por Banco do Brasil S/A em face de Fiquímica Ind. e Comerc. de Produtos Químicos Finos Ltda. perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Cruzeiro/SP;

- R.03/Av.04: penhora oriunda do processo nº 0008121-74.1999.8.26.0156, movido por Fazenda do Estado de São Paulo em face de Fiquímica Ind. e Comerc. de Produtos Químicos Finos Ltda. perante o Setor de Execuções Fiscais da Comarca de Cruzeiro/SP;

- Av.05: penhora oriunda do processo nº 1500041-85.2015.8.26.0156, movido pela Fazenda Pública do Estado de São Paulo em face de Fiquímica Ind. e Comerc. de Produtos Químicos Finos Ltda. perante o Setor de Execuções Fiscais da Comarca de Cruzeiro/SP;

- Av.06: penhora/indisponibilidade oriunda do processo nº 0000562-70.2017.4.03.6118, movido por Fazenda Nacional em face de Finquímica Ind. e Comerc. de Produtos Químicos Finos Ltda. e outros perante a 1ª Vara Federal da Seção Judiciária de Guaratinguetá/SP;
- Av.07: penhora oriunda do processo nº 1500742-41.2018.8.26.0156, movido por Fazenda Pública do Estado de São Paulo em face de Finquímica Ind. e Comerc. de Produtos Químicos Finos Ltda. perante o Setor de Execuções Fiscais da Comarca de Cruzeiro/SP;
- Av.08: penhora oriunda do processo nº 1500015-19.2017.8.26.0156, movido por Fazenda Pública do Estado de São Paulo em face de Finquímica Ind. e Comerc. de Produtos Químicos Finos Ltda. perante o Setor de Execuções Fiscais da Comarca de Cruzeiro/SP;
- Av.09: penhora oriunda do processo nº 1500006-91.2016.8.26.0156, movido por Fazenda Pública do Estado de São Paulo em face de Finquímica Ind. e Comerc. de Produtos Químicos Finos Ltda. perante o Setor de Execuções Fiscais da Comarca de Cruzeiro/SP;
- Av.10: penhora oriunda do processo nº 1500030-22.2016.8.26.0156, movido por Fazenda Pública do Estado de São Paulo em face de Finquímica Ind. e Comerc. de Produtos Químicos Finos Ltda. perante o Setor de Execuções Fiscais da Comarca de Cruzeiro/SP;
- Av.11: penhora oriunda do processo nº 1501647-12.2019.8.26.0156, movido por Fazenda Pública do Estado de São Paulo em face de Finquímica Ind. e Comerc. de Produtos Químicos Finos Ltda. perante o Setor de Execuções Fiscais da Comarca de Cruzeiro/SP;
- Av.12: penhora oriunda do processo nº 0008249-88.2022.8.26.0156, movido por Sawaya e Matsumoto Advogados em face de Finquímica Ind. e Comerc. de Produtos Químicos Finos Ltda. perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Cruzeiro/SP;
- Av.13: penhora oriunda do processo nº 1501526-13.2021.8.26.0156, movido por Fazenda Pública do Estado de São Paulo em face de Finquímica Ind. e Comerc. de Produtos Químicos Finos Ltda. perante o Setor de Execuções Fiscais da Comarca de Cruzeiro/SP.



b) de acordo com informação obtida em 01/10/2024 perante o site da Prefeitura de Cruzeiro, consta débito pertinente ao imóvel cadastrado sob n. 40270155001 (IPTU/2024) no valor de R\$ 26.784,10.

Comissão da leiloeira: 05% (cinco por cento) do valor da arrematação, não estando incluída no valor do lance, sendo certo que o pagamento desta comissão deverá ser efetuado diretamente à leiloeira e à vista no prazo de 24 horas, mediante depósito no Banco do Brasil, agência 2923-8, conta corrente 123.212-6, titular Alethea Carvalho Lopes, CPF 963.306.609-30 - PIX: chave/email: contato@vivaleiloes.com.br

O arrematante terá o prazo de 24 horas para efetuar o depósito judicial do lance, sob pena de sujeitar-se às sanções cabíveis.

Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, parágrafo 1º do CPC). Deverá também o credor pagar o valor da comissão da leiloeira, na forma já mencionada, que não será considerada como despesa processual - para fins de ressarcimento pelos executados.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus dos interessados verificarem suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

Nos termos do art. 908, § 1º do CPC c/c o art. 130, parágrafo único do Código Tributário, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

De acordo com o artigo 7º, parágrafo 3º da Resolução 236/2016 do CNJ: “Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente


comprovadas, na forma da lei. (...) § 3º Na hipótese de acordo ou remissão após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

Se a executada for revel e não tiver advogado(a) constituído(a), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ela encontrada no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

O edital será publicado no website da Viva Leilões (www.vivaleiloes.com.br) nos termos do art. 887, § 2º do CPC.

Esclarecimentos: tel. 11-3957-7717 - e-mail: contato@vivaleiloes.com.br

Cruzeiro, 01 de outubro de 2024.

Eu,  **Claudio Silveira**, diretor(a), conferi e subscrevi.
Escrevente Téc. Judiciário
Matr 110 229-5

José Marques de Lacerda
Juiz de Direito