

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

Responsável: **Adílio Gregório Pereira**, Advogado – OAB/SP 292.948, Corretor de Imóveis CRECI/SP 65.564-F, fone: (19)9-9631-1050 / (19)9-9702-1050.

Site: **www.galeriapereira.com.br**.

E-mail: **contato@galeriapereira.com.br**

1 - PERÍODO E FORMA DE RECEBIMENTO DE PROPOSTAS:

As propostas deverão ser encaminhadas diretamente ao Corretor nomeado, até o dia **08/08/2025, às 11h00min** (horário de Brasília), através do e-mail **contato@galeriapereira.com.br**, sob pena de não serem conhecidas. Não haverá encerramento presencial, e não serão aceitas propostas diretamente nos autos.

A maior proposta recebida durante o período para recebimento de propostas ficará visível na plataforma **www.galeriapereira.com.br**, a fim de que qualquer outro interessado possa suplantá-la, no prazo retro estabelecido.

As propostas de arrematação deverão conter ainda: qualificação completa do proponente (e de seu cônjuge, se houver) com cópia de documentos de identidade, CPF, certidão de casamento, atos constitutivos (empresas), qualificação completa de procuradores, acompanhados de instrumentos de procurações, com documentos do mandante e mandatário, endereço atualizado e completo (com comprovante) e demais informações de localização e contato, tais como e-mail e telefones.

2 – DO PROCEDIMENTO DE VERIFICAÇÃO DA PROPOSTA VENCEDORA: Findo o prazo estipulado para a alienação, o corretor nomeado deverá reduzir a termo todas as propostas e apontar a melhor (observando as condições descritas), lavrando, enfim, o respectivo Auto Positivo de Alienação por Iniciativa Particular, para oportuna ratificação pelo Juízo, após o decurso do prazo comum de 5 (cinco) dias contados da intimação das partes e da expedição de edital no Diário, na forma do disposto no artigo 7º do Provimento CPCR n. 04/2014.

3 – VALOR MÍNIMO: 100% (cem por cento) do valor da avaliação, ou seja, R\$ 2.975.000,00 (dois milhões e novecentos e setenta e cinco mil reais).

4 - PROPOSTA APRESENTADA DIRETAMENTE NO PROCESSO: Por determinação expressa do artigo 1º do Provimento 4/2019, as expropriações devem obrigatoriamente ser promovidas pela DIVISÃO DE EXECUÇÃO ou através de ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR, que sempre serão precedidas de edital de alienação com ampla publicidade. Propostas apresentadas diretamente nos autos, antes, durante ou após o certame, em homenagem à isonomia e publicidade, não serão conhecidas.

5 - DA GARANTIA DO PAGAMENTO: Estabelece-se como garantia de pagamento, em caso de parcelamento, observado o valor da aquisição, a hipoteca judiciária incidente sobre o próprio bem penhorado (art. 11, parágrafo único do Provimento GP - CR n. 04 /2014).

6 - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS: Será considerada vencedora a proposta que resultar no maior valor acima do “*preço mínimo*” fixado para o bem. Propostas “À VISTA”, ou com o menor número de parcelas, preferem às propostas parceladas, nos termos do parágrafo 7º do artigo 895 do CPC.

6.1 Ocorrendo propostas de idêntico valor, observar-se-á a seguinte ordem: a) o pagamento à vista; b) a proposta com menor número de parcelas. Havendo propostas idênticas, a que tiver sido recebida em primeiro lugar.

7 – DOS HONORÁRIOS: O corretor faz jus ao recebimento do percentual 5% sobre o valor da alienação, conforme art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932, regulamentado pelo art. 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, a título de comissão. O proponente (adquirente) deverá pagar ao corretor ora nomeado a quantia correspondente a 5% sobre o preço da alienação, sendo que tal pagamento deverá ser feito com o valor da entrada, caso a alienação seja realizada em parcelas. O valor da comissão não integra o (não está inclusa no) valor da proposta, sendo que a única hipótese de devolução ao proponente (adquirente) será se a alienação for desfeita por decisão judicial (§2º, do art. 6º do Provimento GP- CR n. 04/2014 inserido pelo Provimento GP- CR n. 01/2017). Além da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante, fará jus o Corretor nomeado ao ressarcimento das despesas incorridas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, bem como a armazenagem, na forma do artigo 789- A, VIII, da CLT, que serão acrescidas à execução.

Na hipótese de adjudicação e acordo após a publicação do despacho de nomeação, o corretor responsável fará jus à integralidade da comissão no montante de 5% (cinco por cento) do valor do bem, ainda que seja realizada antes da expropriação.

8 - PROPOSTA CONDICIONAL: As propostas que não atendam às condições fixadas pelo edital, inclusive quanto a "valor mínimo", ou que estejam "condicionadas", poderão ser recepcionadas na modalidade "condicional" através do e-mail contato@galeriapereira.com.br. O recebimento de propostas na modalidade "condicional" não interrompe ou suspende o curso/prazos da alienação e tampouco vincula o Juízo.

9 – DO DEFERIMENTO DA ALIENAÇÃO:

Deferida a alienação do bem, será ratificado o respectivo termo, em consonância com o previsto no art. 880, §2º do CPC.

Formalizada a alienação, será expedida a hábil CARTA DE ALIENAÇÃO do imóvel em favor do(a) adquirente, com as informações exigidas por lei, na linha do disposto no art. 880, §2º, do CPC, c/c o parágrafo único do art. 11 do Provimento GP - CR n. 01/2017 da 15ª Região (carta de alienação com cláusula de hipoteca na alienação a prazo).

Reforce-se que a alienação por iniciativa particular, tal qual a arrematação, é forma de aquisição originária (CTN, art.130), porque inexistente relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem (ou seja, a transmissão de domínio não decorre de manifestação de vontade). Conste na Carta a ser expedida a observação de que eventuais tributos relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem alienado, anteriores ao ato, especialmente IPTU, IPVA, MULTAS E JUROS, DÉBITOS CONDOMINIAIS, são de responsabilidade do antigo proprietário. Na citada Carta deverá constar, ainda, se o caso, que a alienação foi deferida por meio de pagamento parcelado, nos termos do art. 895 do CPC, de modo que o imóvel deverá ficar gravado com hipoteca judiciária, para a garantia do depósito integral do valor da aquisição/arrematação, nos termos do §1º daquele artigo do CPC, devendo ser providenciada a averbação pertinente. Oportunamente, se for o caso, o Juízo expedirá ofício determinando o cancelamento da averbação da hipoteca judiciária.

10 - ÔNUS: A aquisição realizada em alienação judicial é realizada de forma livre e desembaraçada de ônus (dívidas) trabalhistas, tributárias e fiscais, de qualquer órgão da Administração Pública, inscritas ou não em dívida pública, ou seja, os débitos até a data da alienação judicial sub-rogam no preço da arrematação.

Nos termos do parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional e artigo 122 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria-Geral da Justiça do Trabalho, a aquisição através de alienação judicial (expropriação), tem natureza jurídica de **AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA**, ou seja, o arrematante do bem adquirido não responde por nenhum débito que incida sobre o bem (seja ele móvel ou imóvel), especialmente IPTU, IPVA, MULTAS E JUROS, DÍVIDAS PROPTER REM que são de responsabilidade do executado.

Nos termos dos artigos 1.430 do Código Civil e 908, § 1º, do Código de Processo Civil, o arrematante não responde pelos débitos condominiais vencidos antes da arrematação dos imóveis.

I - HIPOTECA: Estando o imóvel gravado por hipoteca, esta será cancelada após a expropriação, nos termos do artigo 1.499, inciso VI do Código Civil. Observe-se a não incidência do critério "*prior in tempore potior in iure*" quanto à prelação, face ao superprivilégio do crédito trabalhista e o privilégio do crédito tributário, cuja satisfação se busca com a presente venda.

II – BAIXA DE ÔNUS: Com o registro da carta de alienação os ônus averbados à margem da certidão de ônus reais (certidão de matrícula) serão cancelados pelo Oficial do Registro de Imóveis.

III – DESVINCULAÇÃO DE ÔNUS: A recusa à desvinculação dos débitos fiscais, condominiais e a inobservância da adequada base de cálculo para apuração do ITBI (Imposto de Transmissão de bem imóvel) caracterizará ato atentatório a dignidade da justiça, por se tratarem de providências que decorrem de lei. (STJ RECURSO ESPECIAL Nº 863.893 - PR (2006/0141866-4)).

IV - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Em caso de alienação fiduciária, eventuais créditos sub-rogam-se sobre o "preço" da arrematação.

11 - ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO DOS BENS: O(s) imóvel (eis) será(ão) vendido (s) (cada um deles) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontrarem, sendo de exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação/levantamento antecipado quanto aos ônus, ocupação, viabilidades, restrições legais, urbanísticas e ambientais, inclusive, permissões,

consertos, reparos ou mesmo providências referentes à remoção, embalagem, transporte e qualquer informação que se julgue necessária. Em nenhuma hipótese a alienação abrangerá bens móveis que se encontram no interior e nas dependências do imóvel.

12 – DA DESISTÊNCIA, INADIMPLEMENTO E MORA DO ARREMATANTE: Ressalvada a hipótese do artigo 903, parágrafo 5º do Código de Processo Civil, a arrematação é irrevogável e irretroatável e vincula o proponente. A ausência do depósito acarretará a perda, em favor da execução, do valor já pago, além da integralidade da comissão destinada ao corretor, sem prejuízo de aplicação de multa pela mora de 5% (cinco por cento), sobre o valor da venda, bem como execução de referidos valores que poderá ser dirigida ao patrimônio dos adquirentes, com responsabilidade solidária de seus sócios, no caso de pessoa jurídica, dispensando qualquer intimação para tanto. Em caso de não pagamento ou atraso superior a 5 (cinco) dias de quaisquer das parcelas, incidirá multa correspondente a 5% (cinco por cento) sobre a soma da parcela inadimplida e das parcelas vincendas, havendo, neste caso, vencimento antecipado delas. O inadimplemento poderá acarretar, ainda, a critério do Juízo da execução, a resolução da alienação antecipada, com a perda do valor já pago, ou a promoção, em face do adquirente, da execução do valor devido acrescido da multa referida no parágrafo precedente.

13 - DOS RECURSOS: O prazo para eventuais embargos que, de acordo com o art. 903 do CPC, não terão efeito suspensivo da venda realizada, a qual se terá por perfeita, acabada e irretroatável, ainda que sejam julgados procedentes, passará a fluir de quando as partes forem intimadas do deferimento da venda.

14 – VISTORIA: Fica desde já autorizada a visita do imóvel pelos interessados, desde que acompanhados pelo CORRETOR ou por quem for por ele indicado, devendo ser apresentada cópia do despacho de nomeação, devidamente assinada pelo Juízo, à qual se dá força de MANDADO JUDICIAL, que possibilita o ingresso e a visita dos imóveis a serem alienados. É vedado aos depositários, criar embaraços à visita do bem sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV do CPC, ficando desde logo autorizado o uso de força policial, caso a providência se mostre necessária.

15 - DA EVICÇÃO: A procedência e evicção de direitos dos bens vendidos em alienação judicial/leilão são de inteira e exclusiva responsabilidade dos arrematantes/proprietários/União. O Corretor nomeado é um mero mandatário, ficando, assim, eximido de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos nos bens alienados (ocultos ou não), como também por indenizações, trocas, consertos, compensações financeiras de qualquer hipótese ou natureza, portanto, qualquer dificuldade quanto a: obter/localizar o bem móvel, registrar a carta de arrematação/alienação, localizar o bem, imitir-se na posse, deverá ser imediatamente comunicada ao juízo responsável para as providências cabíveis.

16 - REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Se o(a) executado(a) pagar a dívida deverá apresentar, tempestivamente, a guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição com menção expressa de que se trata de remição da execução. Neste caso, deverá o(a) executado(a) pagar a importância atualizada da dívida, mais juros, custas, e eventuais honorários advocatícios. Na remição operada antes do encerramento da alienação o(a) executado (a) deverá pagar também os honorários do corretor, fixados em 2,5% (dois e meio por cento) do valor de avaliação do bem, conforme previsão do PROVIMENTO GP - CR n. 04/2014.

Na remição operada após o encerramento da alienação (que se conclui com o deferimento da venda), na forma do art. 826 do CPC, em havendo proposta de aquisição, o(a) executado(a) deverá pagar também os honorários do corretor fixados em 5% (cinco por cento) do valor da proposta de aquisição, conforme dispõe o artigo 7º, §3º da RESOLUÇÃO N. 236 DO CNJ.

17 – DAS DESPESAS QUE INCIDEM NA ARREMATACÃO: Todas as providências e despesas referentes à transferência de imóveis e veículos, tais como registro da carta de arrematação/alienação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, registros, averbações, retificação de área e outras eventuais despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção e/ou reformas não averbadas e ainda, despesas com a remoção de bens móveis, correrão por conta do arrematante ou adjudicante.

18 - INTIMAÇÕES: O presente edital estará disponível na íntegra no site do Corretor nomeado, nos termos do Art. 889, § único, do CPC. A publicação deste edital de alienação supre eventual insucesso nas intimações pessoais e dos respectivos patronos, em especial à executada e/ou sócios, inclusive aos cônjuges quando for o caso.

19 – IMPORTANTE:

a) Qualquer inconsistência das informações poderá ser sanada até a assinatura do auto.

Reservamo-nos o direito à correção de possíveis erros de digitação, e demais inconsistências das informações apresentadas até a assinatura do auto.

b) As fotos do site www.galeriapereira.com.br são meramente exemplificativas.

BENS DISPONÍVEIS: FÓRUM TRABALHISTA DE SERTÃOZINHO – SP (3/2025)

LOTE 01: N° PROCESSO: 0010968-70.2017.5.15.0125 – EXEQUENTE: CESAR APARECIDO DA SILVA (ESPÓLIO DE) +10; EXECUTADO: COOPCALD EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS EIRELI +02. UM BARRACÃO para fins industriais, edificado sobre os números 415 e 437 da Rua José Batista Soares, Sertãozinho – SP, objeto das matrículas 47.553 e 47.554 do RGI de Sertãozinho – SP, que assim se descrevem: **A) Lote nº 04 – quadra K – 1.257,06 m².** Um terreno situado nesta cidade e comarca de **Sertãozinho-SP**, composto pelo **lote nº 04 da Quadra K** do loteamento DISTRITO INDUSTRIAL CINEP - FASE 01, com frente para a RUA 03, lado ímpar, contendo **um mil, duzentos e cinquenta e sete metros e seis (1.257,06) decímetros quadrados**, medindo vinte e um (21,00) metros de frente e fundos; cinquenta e nove metros e oitenta e seis (59,86) centímetros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel com o lote nº 05, lado direito com o lote nº 03; e, nos fundos como o lote nº 15, distante sessenta e um metros e oitenta e quatro (61,84) centímetros, na confluência da Rua 03 com a Rua 02, na quadra completada pelas Ruas Fausto Raphael Gaiofatto e 05. **RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS:** Estão expressas no Contrato Padrão de venda de lotes e aquelas impostas pela Prefeitura Municipal de Sertãozinho – SP, em legislação própria aplicável a loteamentos urbanos, conforme zoneamento por ela determinado. Os lotes são de uso para o comércio geral e especial, serviços gerais e especial, indústrias do grupo “E”, classificados pela Lei Estadual nº 5.597/87 nos grupos “I-1” (Indústrias virtualmente sem risco ambiental) e “I-2” (Indústrias de risco ambiental leve). Cadastro Nacional de Matrícula (CNM) nº 120386.2.0047553-05. Imóvel matriculado sob nº 47.553 do RGI de Sertãozinho – SP. ÔNUS: Conforme Av.02/47.553 consta PENHORA no processo nº 0010968-70.2017.5.15.0125 pela 2ª Vara do Trabalho desta Comarca de Sertãozinho-SP. **B) Lote nº 05 – Quadra K – 1.257,06 m².** Um terreno situado nesta cidade e comarca de **Sertãozinho-SP**, composto pelo **lote nº 05 da Quadra K** do loteamento **DISTRITO INDUSTRIAL CINEP - FASE 01**, com frente para a **RUA 03**, lado ímpar, contendo um mil, duzentos e cinquenta e sete metros e seis **(1.257,06) decímetros quadrados**, medindo vinte e um (21,00) metros de frente e fundos; cinquenta e nove metros e oitenta e seis (59,86) centímetros da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha com o imóvel de lote nº 06, lado direito com o lote nº 04; e, nos fundos com o lote nº 14, distante setenta e três (73,00) metros, na confluência da Rua 03 com a Rua Fausto Raphael Gaiofatto, na quadra completada pelas Ruas 05 e 02. **RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS:** Estão expressas no Contrato Padrão de venda de lotes e aquelas impostas pela Prefeitura Municipal de Sertãozinho – SP, em legislação própria aplicável a loteamentos urbanos, conforme zoneamento por ela determinado. Os lotes são de uso para o comércio geral e especial, serviços gerais e especial, indústrias do grupo “E”, classificados pela Lei Estadual nº 5.597/87 nos grupos “I-1” (Indústrias virtualmente sem risco ambiental) e “I-2” (Indústrias de risco ambiental leve). Cadastro Nacional de Matrícula (CNM) nº 120386.2.0047554-02. Imóvel matriculado sob nº 47.554 do RGI de Sertãozinho – SP. OBS: 1) Conforme Auto de Penhora e Avaliação consta que há uma EDIFICAÇÃO sob os nº **415 e 437**, de frente para **Rua José Batista Soares**, que não se encontra averbada na matrícula, consistindo em um **barracão para fins industriais, com algumas salas**, que totalizam, aproximadamente, **2.075,80 metros quadrados construídos** (sendo 1.745,00 metros quadrados, aproximadamente, a parte referente ao barracão). 2) Conforme documentos encartados nos autos sob ID n. 3362948, consta que o imóvel se encontra locado á BV TUBOS-COMÉRCIO DE PRODUTOS SIDERURGICOS E METALÚRGICOS LTDA. ÔNUS: 1) Conforme Av.02/47.553 consta PENHORA no processo nº0010968-70.2017.5.15.0125 pela 2ª Vara do Trabalho desta Comarca de Sertãozinho-SP. 2) **Há Agravo de Petição sem julgamento definitivo, conforme r. decisão proferida sob ID 6ff3d27.** Avaliado em 07/07/2023 em R\$ 2.975.000,00 (dois milhões e novecentos e setenta e cinco mil reais). **Valor mínimo: R\$ 2.975.000,00** (dois milhões e novecentos e setenta e cinco mil reais). Depositário: Bruno Alexandre Furlan.