

DADOS DO PROCESSO

JUÍZA: CAMILA MOTA GIORGETTI
PROCESSO N.º: [1000656-06.2017.8.26.0337](#) - Execução de Título Extrajudicial
VARA: 1ª Vara Cível
COMARCA: Mairinque do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A (CNPJ/MF 90.400.888/0001-42) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: SCORRO INDUSTRIA E COMERCIO LTDA (CNPJ/MF 61.139.556/0001-58) por meio de seus representantes legais; VERA GRILLI (CPF/MF 129.531.398-77) e seu cônjuge, se casada for;

INTERESSADOS: PAOLA GRILLI DE CASTRO (CPF/MF 063.139.638-14). ANTÔNIO MASSEO DE CASTRO (929.606.428-72). PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE. INCRA - INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. TOMETAL RECUPERACAO DE METAIS LTDA (CNPJ/MF 01.594.990/0001-04). PROCESSO Nº 1002935-07.2016.8.26.0011 em tramite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0000271-17.2012.5.15.0108 em tramite perante a Vara do Trabalho da Comarca de São Roque do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0012419-06.2016.5.15.0113 em tramite perante a Vara do Trabalho da Comarca de São Roque do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 0011190-84.2020.5.15.0108 em tramite perante a Vara do Trabalho da Comarca de São Roque do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 1000520-33.2020.8.26.0586 em tramite perante a 01ª Vara do Cível da Comarca de São Roque do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 0000745-73.2011.5.02.0014 em tramite perante a Vara do Trabalho da Comarca de São Roque do Estado de São Paulo. PROCESSO Nº 1000520-33.2020.8.26.0586 em tramite perante a 1ª Vara do Cível da Comarca de São Roque do Estado de São Paulo.

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: 01 (UM) TERRENO denominado "Vila Grilli" (conforme AV.02) com a área de 30.200,00 (trinta mil e duzentos) metros quadrados, ou 3,02 hectares, contendo duas casas, situado no lugar denominado Cardoso, bairro de Pinheirinhos, deste município e comarca, que assim se descreve e se caracteriza: "Começa no M0, situado à margem da Estrada que leva à Rodovia Raposo Tavares, e que está a 114,80 metros do marco localizado a 100,00 metros, aproximadamente, do ponto zero, na propriedade de Orlando Lambiazzi, daí segue, no rumo de 27º30'NE, por 26,90 metros até alcançar o M1; daí, deflete à direita e segue, no rumo de 82º30'NE, por 25,90 metros, até alcançar o M2; daí, deflete à esquerda e segue no rumo 78º31'NE, por 58,50 metros, até alcançar o M3; daí, deflete à esquerda e segue, no rumo de 70º32'NE, por 50,00 metros, até alcançar o M4; daí, deflete à esquerda e segue, no rumo de 22º31'NE, por 102,26 metros, até alcançar o M5; daí, deflete à direita e segue, no rumo de 29º22'NE, por 27,00 metros, até alcançar o M6; daí deflete à esquerda e segue, no rumo de 18º58'NW, por 45,60 metros, em todas essas linhas sempre confrontando com o remanescente de que é desmembrado, dos proprietários, até alcançar o M7, junto à divisa de Orlando Lambiazzi; daí, deflete à esquerda e segue, confrontando com Orlando Lambiazzi, no rumo de 67º00'SW, por duas linhas, sendo uma de 12,85 metros e outra de 275,00 metros, somando ambas 287,85 metros até alcançar o M8, junto à já citada estrada; daí, deflete à esquerda e segue acompanhando a referida estrada, no rumo de 34º50'SE, por 78,85 metros, até alcançar o M9; daí, deflete à esquerda e segue, acompanhando até a referida estrada, no rumo de 44º35'SE, por 55,35 metros até alcançar o M0, ponto em que tiveram início estas divisas e confrontações. CADASTRO INCRA: 632.104.000485.

MATRÍCULA Nº 2.272 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO ROQUE DO ESTADO DE SÃO PAULO.

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Sobre o terreno foram constatadas as seguintes benfeitorias: casa sede com churrasqueira e abrigo de autos, casa de caseiro, piscina, vestiários, quadra esportiva, galpão fechado, cobertura e pequeno depósito, galpão fechado. O restante do imóvel consiste-se por área gramada, bambuzal, bosque, plantas ornamentais frutíferas e vegetação nativa.

LOCALIZAÇÃO: Rua Gennaro Teófilo, 180, Pinheirinhos, São Roque - SP, 18143-812.

DEPOSITÁRIO: VERA GRILLI (CPF/MF 129.531.398-77).

ONUS: Consta nas fls. 533 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.11 AÇÃO DE EXECUÇÃO** extraída do processo nº 1002935-07.2016.8.26.0011 em tramite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **AV.12 PENHORA** extraída do processo nº 0000271-17.2012.5.15.0108 em tramite perante a Vara do Trabalho da Comarca de São Roque do Estado de São Paulo. Consta na **AV.14 PENHORA** extraída do processo nº 0012419-06.2016.5.15.0113 em tramite perante a Vara do Trabalho da Comarca de São Roque do Estado de São Paulo. Consta na **AV.16 PENHORA** extraída do processo nº 0011190- 84.2020.5.15.0108 em tramite perante a Vara do Trabalho da Comarca de São Roque do Estado de São Paulo. **AV.19 INDISPONIBILIDADE DE BENS** extraída do processo nº 0000745-73.2011.5.02.0014 em tramite perante a Vara do Trabalho da Comarca de São Roque do Estado de São Paulo. Consta na **AV.20 PENHORA** extraída do processo nº 1000520-33.2020.8.26.0586 em tramite perante a 1ª Vara do Cível da Comarca de São Roque do Estado de São Paulo. Consta Agravo de Instrumento nº 2081424-64.2022.8.26.0000 pendente de julgamento em tramite perante a 15ª Câmara de Direito Privado da comarca de São Paulo. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal e/ou condominial, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN cominado com o art. 908, § 1º do CPC. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009- CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

DÉBITO DA AÇÃO: R\$ 3.411.455,84 (três milhões, quatrocentos e onze mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e quatro centavos) em fevereiro de 2023 (fls. 1092).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

NOTA: Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

- DATAS:** **1º LEILÃO em 06/09/2024 a partir das 09:00 horas com encerramento às 14:00 horas em 09/09/2024;** correspondente à avaliação atualizada no valor de **R\$ 2.794.578,02 (dois milhões, setecentos e noventa e quatro mil, quinhentos e setenta e oito reais e dois centavos)**. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 30/09/2024 a partir das 14:00 horas,** correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada no valor de **R\$ 1.397.289,01 (um milhão, trezentos e noventa e sete mil, duzentos e oitenta e nove reais e um centavo)**, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- AVALIAÇÃO:** **R\$ 2.794.578,02 (dois milhões, setecentos e noventa e quatro mil, quinhentos e setenta e oito reais e dois centavos)**. Atualizado em maio/2024 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- PORTAL:** ***SUBLIME LEILÕES***, site www.sublimeleiloes.com.br.
- LEILOEIRO:** CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.
- CADASTRO:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos: I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for; II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.
- PAGAMENTOS:** 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 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5% (cinco por cento) do valor do acordo. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens 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, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).
- PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição

do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES:

A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Mairinque, 11 de junho de 2024.

CAMILA MOTA GIORGETTI

Juíza de Direito