

### 3ª VARA CÍVEL - FORO DE MIRASSOL/SP

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: NESIMA INDÚSTRIA DE ELEMENTOS METÁLICOS LTDA; ADIVALDO APARECIDO NEVES; SOLANGE AUGUSTO NEVES; DISTON PARTICIPAÇÕES E CONSTRUÇÕES EIRELI; TACFOR ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES EIRELI; DISTONMONTAGENS E CONSTRUÇÕES INDUSTRIAIS LTDA (Atual denominação da antiga CONSTRUÇÕES METÁLICAS ICEC LTDA); MTRAN COMERCIAL E LOCAÇÃO LTDA; SCI SISTEMAS CONSTRUTIVOS INTELIGENTES LTDA; JCON INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONSTRUÇÃO LTDA; BSV ADMINISTRADORA E GERENCIAMENTO DE PROJETOS LTDA; RW INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO EM OUTRAS SOCIEDADES, NEGÓCIOS E EMPREENDIMENTOS LTDA; DTR SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA e MCS MONTAGENS, CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA; e das interessadas CHIMERA CAPITAL PARTNERS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA (CNPJ: 15.492.157/0001-59) e PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRASSOL (CNPJ Nº 46.612.032/0001-49).

O MM. Juiz de Direito Dr. Marcos Takaoka, da 3ª VARA CÍVEL - FORO DE MIRASSOL/SP, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, ajuizada por **BANCO PAULISTA (CNPJ Nº 61.820.817/0001-09)**, em face de **NESIMA INDÚSTRIA DE ELEMENTOS METÁLICOS LTDA; ADIVALDO APARECIDO NEVES; SOLANGE AUGUSTO NEVES; DISTON PARTICIPAÇÕES E CONSTRUÇÕES EIRELI; TACFOR ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES EIRELI; DISTONMONTAGENS E CONSTRUÇÕES INDUSTRIAIS LTDA (Atual denominação da antiga CONSTRUÇÕES METÁLICAS ICEC LTDA); MTRAN COMERCIAL E LOCAÇÃO LTDA; SCI SISTEMAS CONSTRUTIVOS INTELIGENTES LTDA; JCON INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CONSTRUÇÃO LTDA; BSV ADMINISTRADORA E GERENCIAMENTO DE PROJETOS LTDA; RW INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO EM OUTRAS SOCIEDADES, NEGÓCIOS E EMPREENDIMENTOS LTDA; DTR SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA e MCS MONTAGENS, CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA**, nos autos do **Processo nº 1003579-05.2018.8.26.0358** e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

**IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Rodovia Euclides da Cunha – SP 320, Km 455 na cidade de Mirassol/SP - **Descrição do Imóvel:** **GALPÃO INDUSTRIAL E SEU RESPECTIVO TERRENO.** Um imóvel rural, com área de 21,7800 has (vinte e um hectares e setenta e oito ares) de terras, ou sejam 09 alqueires, com a denominação especial de Sítio Santa Izabel, encravado no imóvel geral Fazenda Santa Tereza, neste distrito, município e comarca de Mirassol-SP, contendo cercas de arame nas divisas internas e externas e pastagens, compreendido dentro do seguinte roteiro: - inicia-se no ponto nº 01, situado na divisa com Miguel Pinheiro e Nivaldo Fortes Peres, daí segue com o rumo 27° 35' NW, confrontando com Nivaldo Fortes Peres, numa distância de 125,22 metros até o ponto no 02, daí deflete à direita e segue com o rumo 77o 20' NE, confrontando com Nivaldo Fortes Peres, numa distância de 200,00 metros até o ponto no 03, situado sob a cerca da Rodovia Estadual Euclides da Cunha; daí deflete à esquerda e segue com o rumo 27o 35' NW, confrontando já com a citada Rodovia, numa distância de 260,18 metros até o ponto no 04, também situado sob a cerca da Rodovia Estadual Euclides da Cunha; daí deflete à esquerda e segue com o rumo 77° 06' SW, confrontando com Juventino Marques Ferreira, numa distância de 604,30 metros até o ponto no 05; daí deflete à esquerda e segue com rumo 16o 04' SE, confrontando com Pedro Benvindo Rodrigues numa distância de 370,40 metros até o ponto no 06; daí deflete à esquerda e segue com

o rumo 77° 20' NE, confrontando com Armando Darin e Miguel Pinheiro, numa distância de 482,00 metros até o ponto no 01, ponto inicial da descrição. **OBS: AV. 08**, Procede-se a presente averbação para ficar constando que, no terreno objeto da matrícula, foi CONSTRUÍDO, um galpão industrial de alvenaria com blocos de concretos aparentes até uma altura de 2,00m metros e acima da altura de 2,00 metros fechado em estrutura metálica para a sustentação das telhas metálicas e translúcidas, com cobertura em estrutura e telhas metálicas, com 30.503,32 m<sup>2</sup> de área construída, contendo os seguintes cômodos - galpão industrial com 28.796.63m<sup>2</sup>, compressor com 49,48m<sup>2</sup>; administração com 1.343,77 m<sup>2</sup>; portaria com 254,75m<sup>2</sup>; e descanso motorista com 58,69m<sup>2</sup>, situado na Rodovia Euclides da Cunha - km 455.

#### Dados do Imóvel

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	37.835	DO RGI DE MIRASSOL
<b>INCRA</b>	950.050.558.621-8.	
<b>CONTRIBUINTE Nº</b>	13.12.04.0021.01.000	

#### Ônus

Registro	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
AV.17	DISTRIBUIÇÃO	0008513.33.2012.8.26.0358	Banco do Brasil Sa
AV.19	PENHORA	1007445-85.2014.8.26.0576	Chimera Capital Partners Consultoria Empresarial Ltda.
R.28	LOCAÇÃO		DTR -SERVIÇOS DE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA
AV.33	PENHORA	1502223-83.2016.8.26.0358	PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRASSOL
AV.34	PENHORA	11052013	KIRTON BANK S.A. - BANCO MÚLTIPLO
AV.39	PENHORA	00000312-10.2016.4.03.6106	MINISTÉRIO DA FAZENDA
AV.40	SUB-ROGAÇÃO de garantia hipotecária decorrente de cessão de crédito;		Chimera Capital Partners Consultoria Empresarial Ltda.
AV.44	HIPOTECA DE 1º GRAUS		Chimera Capital Partners Consultoria Empresarial Ltda.
AV.45	PENHORA	0003917-69.2013.8.26.0358	FAZENDA NACIONAL
AV.46	INDISPONIBILIDADE	100008244.2018.5.02.0085	TST-SP
AV.47	PENHORA	3000387-06.2013.8.26.0358	FAZENDA NACIONAL
AV.51	PENHORA	3000367-15.2013.8.26.0358	FAZENDA NACIONAL
AV.52	PENHORA	0010641382003.4.03.6106	FAZENDA NACIONAL
AV.53	PENHORA	1003579-05.2018.8.26.0358	BANCO PAULISTA S.A
AV.54	INDISPONIBILIDADE	0002206-69.2012.5.08.0114	TST -PA

AV.55	PENHORA	1501088-36.2016.8.26.0358	MUNICÍPIO DE MIRASSOL
AV.56	PENHORA	1505524-33.2019.8.26.035	MUNICÍPIO DE MIRASSOL
AV.57	PENHORA	0003921-09.2013.8.26.0358	FAZENDA NACIONAL
AV.59	PENHORA	5001336-80.2019.4.03.6106	MINISTÉRIO DA FAZENDA
AV.61	PENHORA	0000764-28.2013.8.260358	GRYCAMP TRANSPORTES LTDA
AV.62	INDISPONIBILIDADE	100087615.2018.5.02.0037	TST - SP
AV.63	PENHORA	0001573-62.2015.5.15.0082	ADILSON RODRIGUES DE OLIVEIRA
AV.64	PENHORA	0504010-09.2012.8.26.0358	MUNICÍPIO DE MIRASSOL
AV.65	INDISPONIBILIDADE	5031275-43.2019.4.02.5101	TRF2- RJ
AV.66	PENHORA	3002074-18.2013.8.26.0358	MINISTÉRIO DA FAZENDA

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 279.755.030,00 (Duzentos e setenta e nove milhões, setecentos e cinquenta e cinco mil, trinta reais) de 04/2023 - Laudo de Avaliação às fls. 2447-2489, homologado nas fls. 2598 - 2600).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 283.210.144,00 (duzentos e oitenta e três milhões e duzentos e dez mil e cento e quarenta e quatro reais) em 12/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**Débitos Tributários:** R\$ 116.087,10 (cento e dezesseis mil e oitenta e sete reais e dez centavos) referente ao IPTU de 2023 atualizado até 12/2023. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débitos da Ação:** R\$ 2.067.322,46 (dois milhões e sessenta e sete mil e trezentos e vinte e dois reais e quarenta e seis centavos) atualizada em 08/2023 – (fls. 2580 - 2582)).

**LEILÃO - DATAS:** O 1º leilão terá início em **05/02/2024** a partir das 15:00 horas com encerramento às 15:00 horas em **08/02/2024** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **28/02/2024** a partir das 15:00 horas, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

**CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS):** O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

**BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS:** Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

**TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL:** Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

**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).

**MEACÃO:** Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**LEILOEIRO:** O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Lucas Andreatta de Oliveira - JUCESP nº 1.116.

**PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio [www.leiloariasmart.com.br](http://www.leiloariasmart.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

**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 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

**PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. 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.

**CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção,

guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

**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, 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). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

**PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem 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%. A proposta conterà, em qualquer hipótese, 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 com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

**PROPOSTAS:** Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

**VISITAÇÃO:** Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail [contato@leiloariasmart.com.br](mailto:contato@leiloariasmart.com.br), ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

**DESOCUPAÇÃO:** A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

**SISTEMA** - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, 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 com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

**LANCES:** 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. 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 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).

**DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS:** Serão obtidas através do site [www.leiloariasmart.com.br](http://www.leiloariasmart.com.br) e do telefone (11) 3136-0640.

**CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico [www.leiloariasmart.com.br](http://www.leiloariasmart.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ n° 236/2016, Decreto n° 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 28 de dezembro de 2023.

---

**Marcos Takaoka**  
Juiz de Direito