

26ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO.

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **GFR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ nº 19.597.602/0001-04); GERALDO ARISTIDES RUFINO (CPF nº 031.237.988-95); MARLENE MATIAS RUFINO (CPF nº 064.629.388-54); M.F.L.G. RUFINO APOIO ADMINISTRATIVO – ME (CNPJ nº 28.476.584/0001-95); GUILHERME AUGUSTO RUFINO (CPF nº 333.186.658-00); MARIA FERNANDA LEONARDI GALHARDI RUFINO (CPF nº 332.722.668-79)**, bem como os interessados: **PREFEITURA MUNICIPAL DE OSASCO (CNPJ nº 46.523.171/0001-04); PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPETININGA (CNPJ nº 46.634.291/0001-70).**

O MM. Juiz de Direito Rogério de Camargo Arruda da 26ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, 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, ajuizada por **VAMOS LOCAÇÃO DE CAMINHÕES, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS S/A (CNPJ nº 23.373.000/0001-32)**, em face de **GFR ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ nº 19.597.602/0001-04); GERALDO ARISTIDES RUFINO (CPF nº 031.237.988-95); MARLENE MATIAS RUFINO (CPF nº 064.629.388-54); M.F.L.G. RUFINO APOIO ADMINISTRATIVO – ME (CNPJ nº 28.476.584/0001-95); GUILHERME AUGUSTO RUFINO (CPF nº 333.186.658-00); MARIA FERNANDA LEONARDI GALHARDI RUFINO (CPF nº 332.722.668-79)**, nos autos do **Processo nº 1066896-04.2020.8.26.0100**, e foi designada a venda dos bens descritos 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 - LOTE 01 - Localização do Imóvel: Rua Rosa Cotine, nº 218 – Vila dos Remédios – Osasco – SP - **Descrição do Imóvel:** Um terreno, constituído pelo lote nº 18 da quadra nº 24, da Gleba “G” situado no lugar denominado Vila dos Remédios nesta cidade de Osasco – São Paulo, medindo 5,00m., de frente para a Rua Rosa Cotine; 25,00m., da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha com o lote nº 17, e pelo lado esquerdo, no mesmo sentido, com o lote nº 19; e 5,70m. nos fundos, onde confronta com propriedade de Luiz Piscitelli, encerrando a área de 134,28m². **Observação:** Conforme consta no Laudo de Avaliação, Imóvel ocupado pela Empresa JR DIESEL, de modo que as benfeitorias edificadas no terreno avaliando estão incorporadas às construções de outros 21 (vinte e um) lotes da mesma quadra. O terreno do imóvel avaliado possui formato trapezoidal, com testada (frente projetada) de 5,00 m e profundidade média de 25,00m, totalizando uma área de 134,28 m². Sobre o terreno acima descrito, encontra-se erigido um imóvel de uso comercial. **Depositário:** Geraldo Aristides Rufino (CPF nº 031.237.988-95).

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula Imobiliária nº	25.464	2º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco/SP
Inscrição Municipal nº	23224.32.24.0192.00.000.02	

ÔNUS: Consta na **AV.11** CAUÇÃO LOCATÍCIA; AV.12 PENHORA expedida nos autos da Ação de Execução Civil nº 1007201-26-2017, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/SP, movida por Moka Fund I Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizados Multissetorial; **AV.13** PENHORA expedida nos autos da Ação de Execução Civil nº 1000902-33-2017, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/SP, movida pelo Banco Santander Brasil S/A; **AV.14** PENHORA expedida nos autos da Ação de Execução Civil nº 1005235.91.2018.8.26.0068, em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/SP, movida pelo Banco Bradesco S/A.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: LOTE 01: Conforme consulta realizada na Prefeitura Municipal de Osasco, sobre o bem constam débitos de IPTU, no importe de R\$ 24.674,11 (vinte e quatro mil e seiscentos e setenta e quatro reais e onze centavos) em 01/2024.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL LOTE 01 : R\$ 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil reais), avaliado em 11/2019. (Laudo de Avaliação às fls. 2901/2988).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 512.978,34 (quinhentos e doze mil novecentos e setenta e oito reais e trinta e quatro centavos) atualizado em 01/2024. O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

IMÓVEL - LOTE 02 - Localização do Imóvel: Rua Luiz Riberto, nº 58, Jardim Monte Santo, Itapetininga – SP. **Descrição do Imóvel:** Um terreno representado pelo lote 9, da quadra Q, do loteamento Jardim Monte Santo, situado nesta cidade e 2º subdistrito, medindo e dividindo pela frente em 10,00 metros, com a Rua 19, de um lado em 30,00 metros, com o lote 8, de outro lado em 15,00 metros, com o lote 10, faz pequena deflexão à esquerda em 7,00 metros, com o lote 13; e depois deflete à direita em 16 metros, dividindo com os lotes 14 e 15, e, nos fundos em 5,00 metros, com o lote 2, encerrando a área de 296,50 metros quadrados. **Observação:** Conforme consta no Laudo de Avaliação, trata-se de um imóvel urbano, constituído por prédio residencial e salão comercial, com respectivo terreno. Área construída de aproximadamente 209,00 m², segundo Certidão de Valor Venal, emitida pela Prefeitura Municipal de Itapetininga, composto por: - parte superior com dois dormitórios, sendo uma suíte, um banheiro, sala, cozinha, varanda; - parte inferior com salão comercial, um banheiro, quintal e edícula. **Depositário:** Geraldo Aristides Rufino (CPF nº 031.237.988-95).

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula Imobiliária nº	27.972	Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga/SP
Inscrição Municipal nº	06.23.008.0221.001	

ÔNUS: Consta na **AV.6** PENHORA expedida nos autos da Ação de Execução Civil nº 1025274392016, em trâmite perante a 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP, movida pelo Itaú Unibanco S/A; **AV.7** PENHORA expedida nos autos da Ação de Execução Civil nº 1000902-33-2017, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/SP, movida pelo Banco Santander

Brasil S/A; **AV.8** PENHORA expedida nos autos da Ação Trabalhista nº 00109788020145150041, em trâmite perante a Vara do Trabalho de Itapetininga/SP, movida por Lindinalva Maria da Conceição; **AV.9** PENHORA expedida nos autos da Ação de Execução Civil nº 10035596720188260405, em trâmite perante a 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Osasco/SP, movida por Prado Jr. – Assessoria Empresarial Eireli; **AV.10** e **AV.11** INDISPONIBILIDADE expedida nos autos do processo nº 10013854020165020384; **AV.12** INDISPONIBILIDADE expedida nos autos do processo nº 01692007819905020383; **AV.13** PENHORA expedida nos autos da Ação de Execução Civil nº 100523591.2018.8.26.0068, em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri/SP, movida pelo Banco Santander Brasil S/A; **AV.14** PENHORA expedida nos autos da Ação de Execução Civil nº 1066916-92.2020.8.26.0100, em trâmite perante a 32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, movida pela JSL S/A; **AV.15** INDISPONIBILIDADE expedida nos autos do processo nº 10013854020165020384; **AV.16** INDISPONIBILIDADE expedida nos autos do processo nº 00018016120125020385; **AV.17** PENHORA expedida nos autos da Ação de Execução Civil nº 10660378520208260100, em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, movida pela Movida Locação de Veículos S/A; **AV.18** PENHORA exequenda.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: LOTE 02: Conforme consulta realizada na Prefeitura Municipal de Itapetininga, sobre o bem constam débitos de IPTU, no importe de R\$ 5.226,79 (cinco mil e duzentos e vinte e seis reais e setenta e nove centavos) em 01/2024

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL LOTE 02: R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais), avaliado em abril/2019. (Laudo de Avaliação às fls. 3005/3063).

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 354.053,94 (trezentos e cinquenta e quatro mil e cinquenta e três reais e noventa e quatro centavos) atualizado em 01/2024. O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos da Ação: R\$ 3.565.539,57 (três milhões e quinhentos e sessenta e cinco mil e quinhentos e trinta e nove reais e cinquenta e sete centavos) em 01/2024.

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **11/03/2024** a partir das 12:00 horas com encerramento às 12:00 horas em **14/03/2024** 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 **03/04/2024** a partir das 12:00 horas, com lances a partir de **50% (cinquenta 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.

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.leiloesmart.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.

ARREMATACÃO 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 50%. 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, 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 lances 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.leiloesmart.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.leiloesmart.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 nº 236/2016, Decreto nº 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, 29 de janeiro de 2024.

Rogério de Camargo Arruda
Juiz de Direito