

3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia – SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **FALÊNCIA DE ERMETTI INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA**, na pessoa do seu síndico Dr. **LUIZ PAULO FERRAZ DE ARAUJO**, bem como dos promitentes compradores: **JORGE WOHNEY FERREIRA AMARO, SEMIR PEREIRA AMARO, ARI DIAS DE OLIVEIRA, MARIA JUCILEIDE DA SILVA DE OLIVEIRA, KRISTINE RODRIGUES THAUMATURGO, CLAUDIO ROBERTO DA SILVA, ANDREA GAMA REIMBERG E SILVA, PAULO EVANGELISTA DE OLIVEIRA, e ELISETE PERES**. O Dr. **Carlos Alexandre Aiba Aguemí**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Cotia - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte**, ajuizada por **TESTIN TECNOLOGIA DE MATERIAIS LTDA** contra **ERMETTI INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA**. – **Processo nº 0007824-45.2000.8.26.0152** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **22/01/2024 às 00h**, e terá encerramento no dia **25/01/2024 às 13h e 55min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **27/02/2024 às 13h e 55min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **50% do valor da avaliação**.

CONDIÇÕES DE VENDA: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Gilberto Fortes do Amaral Filho**, JUCESP Nº 550, leiloeiro pelo Sistema GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP

DO LOCAL DO BEM: Rua Ijuí, 240 - Granja Carolina - Cotia - SP, 06700-204.

DÉBITOS: A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**) e **artigo 908, §1º, do Novo Código de Processo Civil**, (Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, § 1º **No caso de adjudicação ou alienação, 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), assim, sub-rogando-se os débitos fiscais e caráter *propter*

rem no respectivo preço, a preferência de recebimento dos valores será decidida pelo M.M Juízo comitente. O Arrematante somente responderá pelas despesas do imóvel a partir da sua imissão na posse.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de 5% sobre o preço a título de comissão a LANCE JUDICIAL, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e do Gestor, ambas emitidas e enviadas por e-mail pelo Gestor. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema www.grupolance.com.br, de pelo menos 25% do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, conforme previsto no artigo 22, parágrafo único, da Resolução nº 236 da CNJ, sem prejuízo do disposto no art. 891 e 895 do CPC. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, CPC/15).

HIPOTECA: Na existência de **hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda**, nos termos do **artigo 1.499 CC, inciso VI.** (Art. 1.499. A hipoteca extingue-se: VI - pela arrematação ou adjudicação). Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430).** Quando, executado o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/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 pela Gestora Lance Judicial, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

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, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DO BEM: Um Terreno Urbano designado por “Área Remanescente” situado neste município e o Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, que assim se descreve: começa no ponto E1, situado no ponto em que termina a Rua Ijuí, no seu lado direito, sentido de quem procede do centro de Cotia; segue em reta cortando seu traçado na diagonal, com rumo de NW 66º10' SE e na distância de 27,00 metros, até encontrar o ponto E2; deflete à esquerda e segue em dois segmentos de reta, com os respectivos rumos e distâncias: NW 65º45' SE e 15,30 metros; NW 66º45' SE e 14,20 metros, confrontando com o loteamento Granja Carolina, até encorpar o ponto E3; deflete à direita e segue em reta com rumo de NE 67º24' SW e na distância de 50,00 metros, confrontando com a área 01, até encontrar o ponto B5; deflete à direita e segue em reta com o rumo de NE 73º51' SW e na distância de 30,63 metros, confrontando com a área 02; até encontrar o ponto B4; deflete à direita e segue em reta com o rumo de SE 6º30' NW e na distância de 20,00 metros, até encontrar o ponto B4A; deflete à esquerda e segue em reta com o rumo de NE 77º14' SW e na distância de 20,07 metros, até encontrar o ponto B3A, confrontando do ponto B4 ao ponto B3A, com a área 03A; deflete à direita e segue em reta com o rumo de SE 89º54' NW e distância de 19,78 metros, confrontando com a área 04ª; até encontrar o ponto B2A; deflete à direita e segue em reta com o rumo de SE 76º05' NW e na distância de 18,40 metros, confrontando com a área 05A até encontrar o ponto B1A; deflete à direita e segue em reta com o rumo de SE 6º40' NW e na distância de 72,20 metros, confrontando com a área de propriedade de Emam - Empresa de Melhoramentos de Áreas Metropolitanas S/C Ltda, e com a área de Maria da Glória Lemos Passos, até encontrar o ponto C; deflete à direita e segue em reta com o rumo de SW 87º33' NE e na distância de 70,78 metros, confrontando com a área de Aurora Presti Palumbo, até encontrar o ponto D; deflete à direita e segue em reta com os rumos NW 6º39' SE e NW 2º 25' SE e na distância de 35,65 metros, até encontrar o ponto E; deflete à esquerda e segue em reta em dois segmentos, com os respectivos rumos e distâncias: NW 53º18' SE e 6,99 metros, NW 66º10' SE e 13,00 metros, até encontrar o ponto E1, onde teve início a presente descrição, confrontando do ponto D ao ponto E1, com o loteamento Granja Carolina, encerrando a área total de 8.108,68. **CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO:** Edificação residencial unifamiliar, situado à Rua Ijuí, nº 240. Sala de estar/jantar, sacada, circulação, três dormitórios sendo uma suíte, banheiro, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço e dormitório de empregada (conf. fls. 587/588). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº. 23154.31.99.0601.00.000. Matriculado no 1º CRI de Cotia sob nº 57.291.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Edificação residencial. A. tot. 8.108,68 mts². Cotia-SP.

ÔNUS: R.05 Consta que ERMETTI INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA prometeu vender a fração ideal de 1,2790% do terreno a que corresponderá a unidade autônoma nº 42, a JORGE WOHNEY FERREIRA AMARO e SEMIR PEREIRA AMARO. **R.06** Consta que ERMETTI INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA prometeu vender a fração ideal de 1,2790% do terreno a que corresponderá a unidade autônoma nº 12, a ARI DIAS DE OLIVEIRA E MARIA

JUCILEIDE DA SILVA DE OLIVEIRA. **R.07** Consta que ERMETTI INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA prometeu vender a fração ideal de 1,2790% do terreno a que corresponderá a unidade autônoma nº 15, a KRISTINE RODRIGUES THAUMATURGO. **R.08** Consta matrícula que ERMETTI INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA prometeu vender a fração ideal de 1,2017% do terreno a que corresponderá a unidade autônoma nº 38, a CLAUDIO ROBERTO DA SILVA e ANDREA GAMA REIMBERG E SILVA. **R.09** Consta que ERMETTI INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA prometeu vender a fração ideal de 1,2790% do terreno a que corresponderá a unidade autônoma nº 56, a PAULO EVANGELISTA DE OLIVEIRA e ELISETE PERES. **AV.12** ARRECADANÇA expedida nestes autos.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 4.371.277,65 (quatro milhões, trezentos e setenta e um mil, duzentos e setenta e sete reais e sessenta e cinco centavos) para fev/2018 – (conf.fls.582-602).

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o art. 274, parágrafo único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. Cotia, 16 de October de 2023.

Dr. Carlos Alexandre Aiba Aguemí

MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Cotia-SP.