

**4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema - SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação da executada **ISOFIBRAS ISOLAMENTOS TÉRMICOS E ACÚSTICOS ESPECIAIS LTDA**, bem como da representante legal, **MARIA DO CARMO LOPES VILELA ARANTES**. O **Dr. Kleber Leles de Souza**, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Diadema - 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 Execução de Título Extrajudicial – **Processo nº 1014313-92.2016.8.26.0161** - em que o **LA ROCHA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE FIBRAS E MINERAIS** move em face do referido executado e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DOS LEILÕES:** Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal [www.LanceJudicial.com.br](http://www.LanceJudicial.com.br), o **1ª Leilão** terá início no dia **24/01/2022 às 00h**, e terá **encerramento no dia 27/01/2022 às 18h e 20min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, ao **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **22/02/2022 às 18h e 20min (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que acima de **60% do valor da avaliação atualizada**.

**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 DA PRAÇA:** A praça será conduzida pelos leiloeiros **FELIPE DOMINGOS PERIGO**, JUCESP n 919 e **DANIEL MELO CRUZ**, JUCESP Nº 1125, pelo sistema de leilões **LANCE JUDICIAL** [www.lancejudicial.com.br](http://www.lancejudicial.com.br) – LANCE ALIENAÇÕES VIRTUAIS LTDA. (todos, devidamente habilitados pelo TJ/SP).

**DO LOCAL DO BEM:** Avenida Poeta Francisco das Chagas Fonseca, n. 557-563, Serraria, Diadema – SP.

**DÉBITOS:** O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

**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:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito, em e-mail dirigido ao Leiloeiro, cujo endereço segue: [contato@lancejudicial.com.br](mailto:contato@lancejudicial.com.br): (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. 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, por hipoteca do próprio bem imóvel, indicando, ainda, 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. A apresentação de proposta não suspende o leilão. 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, excutido 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 em epígrafe, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação dos bens, devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016, sem prejuízo da demais despesas pelo trabalho da Gestora/Leiloeiro devidamente comprovada, incluindo ainda, honorários devidos a Gestora/ Leiloeiro, se assim entender o M.M. Juízo Comitente para tal fixação. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levando a praça caso não sejam recolhidos os valores, contudo, se assim determinar o M.M. Juízo Comitente.

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

**AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Assinado o auto pelo juiz a arrematação, sendo dispensados demais assinaturas, será considerada perfeita, acabada e irretroatável, 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: 61,057% DA PROPRIEDADE PLENA E 38,943 DOS DIREITOS SOBRE O TERRENO CONSISTENTE NO LOTE A-2 (A-DOIS)**, do desdobro do lote A, oriundo do desmembramento de parte da quadra D, do loteamento denominado "EMPRESA URBANISTA VILA CONCEIÇÃO", no bairro Sarraria, neste distrito, município e comarca, que assim se descreve e confronta: inicia-se no ponto 1, de coordenadas N=7377393,250 e E=335590,513, localizado no alinhamento predial da Avenida Poeta Francisco das Chagas Fonseca, distante 87,269m do ponto de intersecção da Avenida Poeta Francisco das Chagas Fonseca com a Avenida Rotary; deste ponto, seguem linha reta, com azimute 252º20'48", numa distância de 60,003m, até o ponto 07, confrontando com o lote A1, neste ponto, deflete à direita e segue em linha reata, com azimute 343º13'32", numa distância de 0,475m, até o ponto 04; neste ponto deflete à direita e segue em linha reta, com azimute 344º03'26", numa distância de 6,780m, até o ponto 05, neste ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta, com azimute 342º28'12", numa distância de 10,040m, até o ponto 06; confrontando do ponto 7 ao ponto 6, com parte da quadra D, da Vila Conceição, objeto da matrícula nº 12.076; neste ponto deflete à direita e segue em linha reta, com azimute 70º18'54", numa distância de 77,099m, até o ponto 01, onde teve início a presente descrição, confrontando com

o lote B, objeto da matrícula nº 27.909, encerrando a área de 1.265,720m<sup>2</sup>. CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O imóvel é constituído por um prédio de 3 andares na parte frontal do imóvel e nos fundos por um barracão industrial. O prédio frontal possui três andares, sendo que o andar térreo abriga recepção, vestiários, banheiros e refeitório. No primeiro andar encontra-se um amplo salão para área administrativa, uma pequena copa e banheiro. No segundo andar um outro salão administrativo com espaço para vários profissionais, banheiro e ao fundo um depósito e escritório privativo. Todo o prédio administrativo revestido externamente com cerâmica. Internamente o imóvel possui piso cerâmico, paredes pintadas e esquadrias metálicas. Prédio em ótimo estado de conservação. Do andar térreo é possível acessar a área do galpão industrial que fica nos fundos. Galpão amplo e facilmente modulável. Olhando o imóvel de frente, ao lado direito há um portão e um corredor lateral que dá acesso ao prédio, onde é possível entrar com veículo diretamente ao galpão. Galpão com paredes em tijolos e telhado com estrutura metálica (conf.fls.604). **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 3301407200. Matriculado no CRI de Diadema sob o nº 61.963.**

**DESCRIÇÃO COMERCIAL:** Imóvel Industrial, a. t 1.265.750m<sup>2</sup>, Serraria, Diadema/SP.

**ÔNUS:** **AV.1** AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO que tramita perante a 3ª Vara Cível de Diadema, proc. 1003020-28.2016.8.26.0161. **AV.2-AV.4** PENHORA expedida nestes autos. **AV.5** INDISPONIBILIDADE expedida pela 4ª Vara Cível de Diadema, proc. 10016658020165020264. **AV.6** INDISPONIBILIDADE expedida pela 1ª Vara do Trabalho de Diadema, proc. 10002726120185020261. **AV.3-AV.7** PENHORA expedida pela 4ª Vara Cível de Diadema, proc. 0015796-09.2018.8.26.0161. **AV.8** INDISPONIBILIDADE expedida pelo Tribunal Regional da 2ª Região – São Paulo, proc. 10008857820185020282. **AV.9** INDISPONIBILIDADE expedida pela 1ª Vara do Trabalho de Diadema, proc. 10010742520195020261. **AV.10** PENHORA expedida pela 3ª Vara Cível de Diadema, proc. 1013059-84.2016.8.26.0161. **AV.11** PENHORA expedida pela 4ª Vara Cível do Trabalho de Diadema, proc. 1001665-80.2016.5.02.0264. **AV.12** INDISPONIBILIDADE expedida pela 1ª Vara do Trabalho de Diadema, proc. 10012247420175020261. **AV.13** PENHORA expedida pela 1ª Vara do Trabalho de Diadema, proc. 10012247420175020261.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL: R\$ 3.403.352,16 (três milhões, quatrocentos e três mil, trezentos e cinquenta e dois reais e dezesseis centavos) para out/21 - que será atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo TJ/SP.**

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 e será afixado no átrio fórum no local de costume. Diadema, 29 de novembro de 2021.

**Dr. Kleber Leles de Souza**

MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Diadema - SP