



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Processo Digital: 0140731-62.2008.8.26.0100
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial
Exequente: Ray Fomento Comercial Ltda
Executado: Espólio de Rubens Eduardo Varela inventariante
Marilene Moraes de Almeida Varella

EDITAL DE 1ª E 2ª PRAÇAS DE BEM IMÓVEL e para intimação do(s) requerido(s): Espólio de Rubens Eduardo Varela (CPF/MF 348.791.748-31), e cônjuge inventariante Marilene Moraes de Almeida Varella (CPF/MF 022.996.948-89); bem como do(s) herdeiros (s) Rubens Eduardo de Almeida Varella Filhos (CPF/MF 173.313.808-00) e Danielle Cristina de Almeida Varella (CPF/MF 249.044.808-05), expedido na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, Processo nº 0140731-62.2008.8.26.0100, em trâmite na 40ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP, requerida pelo credor Ray Fomento Comercial LTDA (CNPJ/MF 07.755.537/0001-00),

O MM. Juiz(a) de Direito Dr(o). Fernando José Cunico, da 40ª Vara Cível do Foro Central, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo leiloeiro oficial EDUARDO DA SILVA PINTO matriculado na JUCESP sob nº 980 na plataforma eletrônica (www.leilaoeletronico.com.br), nas condições seguintes:

BEM: Um imóvel, com acesso pela antiga Estrada da Cavaca, atual Rua Ariam, em Osasco - Estado de São Paulo. Nos termos do ofício nº. 318/2015, expedido aos 23/04/2015, pela PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO, já qualificada, representada no ato pelo Secretário de Habitação e Desenvolvimento Urbano, Sr. Sérgio Gonçalves, qualificado no título. conforme planta e memorial descritivo assinados pela responsável técnica Ariana Mattos Martins, CAU nº. A46425-2, de acordo com o artigo 213, inciso I da Lei 6.015/73, e com a anuência expressa dos proprietários RUBENS EDUARDO VARELLA e sua esposa MARILENE MORAES DE ALMEIDA VARELLA, nas audiências de conciliação referentes ao protocolo 96.878 que ocorreram em 19 de março e 31 de março de 2015, procedo a presente averbação para constar a retificação administrativa do imóvel objeto desta matrícula, que passará a possuir a seguinte descrição: Início no Ponto "J" (Coordenadas UTM: X=318657.56 e Y=7401375.42 em SAD69) localizado na lateral esquerda da Estrada Ariam (antiga Estrada da Cavaca), divisa com Protende Sistemas e Métodos de Construções LTDA (Matrícula nº32.636), segue com esta confrontação com o seguinte encaminhamento: azimute 207°12'40"



numa distância de 82,60m até o Ponto "MC5", azimute 123°11'48" numa distância de 25,74m até o Ponto "K", a partir deste ponto confronta com L. Vasconcelos Administração de Bens S/C Ltda. (Matrícula nº3.901) com azimute 179°58'56" numa distância de 6,36m até o Ponto "L", azimute 160°22'13" numa distância de 41,39m até o Ponto "M", a partir deste ponto confronta com Ribeira Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Matrícula nº28.142) com azimute 156°43'54" numa distância de 19,27m até o Ponto "N", azimute 149°06'22" numa distância de 39,90m até o Ponto "O", a partir deste ponto confronta com Walter Rodrigues e esposa (Matrícula nº26.694) com azimute 124°09'17" numa distância de 6,10m até o Ponto "P", azimute 104°49'07" numa distância de 15,76m até o Ponto "Q", azimute 126°02'01" numa distância de 38,03m até o Ponto "R", azimute 144°15'20" numa distância de 14,43m até o Ponto "S", azimute 167°15'19" numa distância de 17,25m até o Ponto "T", azimute 171°52'33", numa distância de 10,19m até o Ponto "U", azimute 178°56'56" numa distância de 10,22m, até o Ponto "V", a partir deste ponto confronta com Alekari Kaleri Administração e Participações de Bens Ltda. (Matrícula nº33.217), com azimute 186°44'35" numa distância de 32,70m até o Ponto "A". Deflete à direita e segue confrontando com CV Administração de Bens e Participações Ltda. (Matrículas nº888 e 889), com o seguinte encaminhamento: azimute 267°41'45" numa distância de 242,57m até o Ponto "B", a partir deste ponto confronta parte com CV Administração de Bens e Participações Ltda. (Matrículas nº888) e parte com Conservas Alimentícias Hero S/A (Matrícula nº4.131) com azimute 259°31'52" numa distância de 235,48m até o Ponto "C". Deflete à direita numa distância de 364,43m confrontando com o Córrego Baronesa até o Ponto "D". Deflete à direita e segue confrontando com Royal Incorporação, Construção e Administração de Bens Ltda. (Matrícula nº 35.003) com o seguinte encaminhamento: azimute 83°18'28" numa distância de 117,21m até o Ponto "E", azimute 31°16'48" numa distância de 18,00m até o Ponto "F", a partir deste ponto confronta com Gerbeq Gerenciamento de Bens e Equipamentos Ltda. (Matrícula nº 34.682) com azimute 62°41'19" numa distância de 10,00m até o Ponto "G", azimute 84°00'40" numa distância de 49,60m até o Ponto "H", azimute 102°50'30" numa distância de 72,49m até o Ponto "I", azimute 102°15'57" numa distância de 17,00m até o Ponto "J", ponto que deu início a esta descrição perimétrica, encerrando uma área de 109.836,29m² e não como constou na abertura da presente matrícula. Matrícula nº 37.068 do 2º CRI de Osasco/SP. Contribuinte nº 99999.00.45.0001.00.000.01.

O imóvel possui: Terreno possui vocação comercial. com área de 65.526,00m², irregular, totalmente aproveitável, com um pouco de aclave, não foi possível entrar no terreno pois estava trancado, e nenhum representante se apresentou e nem indicou outra pessoa, utilizei das imagens do Aplicativo Google Earth, que são muito próximas da realidade, conforme estão anexadas no Relatório Fotográfico em anexo. A unidade leiloada está descrita pelo Laudo de Avaliação fls. 845.



ÔNUS:

Matrícula Imobiliária n°	37.068 - 2° CRI de Osasco/SP			
Inscrição Cadastral n°	99999.00.45.0001.00.000.01			
Ônus				
Averbação/Registro	Data	Ato	Processo	Beneficiário
AV. 3	30/04/2015	Usucapião	0013810-74.2012.8.26.0405	Manuel Soares dos Santos
AV. 6	30/04/2015	Usucapião	0000344-76.2013.8.26.0405	Carlos Alberto Leite
AV. 7	20/0/2021	Desmembramento	-	Prefeitura de Osasco
AV. 8	17/08/2022	Usucapião	1013768-95.2018.8.26.0405	CV Administração e Bens Participações Ltda
AV. 9	17/08/2022	Usucapião	1013768-95.2018.8.26.0405	CV Administração e Bens Participações Ltda
AV. 10	18/05/2023	Usucapião	0053041-11.2012.8.26.0405	Domingos Rodrigues de Miranda

OBS: Consta na **AV.03**, usucapião e desmembramento do imóvel objeto desta matrícula com área de 119,87 m2.

OBS: Consta na **AV.06**, usucapião e desmembramento do imóvel objeto desta matrícula com área de 88,93 m2.

OBS: Consta na **AV.07**, desmembramento do imóvel objeto desta matrícula com área de 2,05 m2.

OBS: Consta na **AV.08**, usucapião e desmembramento do imóvel objeto desta matrícula com área de 4.964,52 m2.

OBS: Consta na **AV.09**, usucapião e desmembramento do imóvel objeto desta matrícula com área de 3.816,43 m2.



OBS: Consta na **AV.10**, usucapião e desmembramento do imóvel objeto desta matrícula com área de 158,30 m2.

Valor de avaliação: R\$ 51.000.000,00 (09/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 8.574.983,51 (até 06/2024) conforme laudo fls. 848 referentes aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 199.865,33 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa referente ao contribuinte 99999.00.45.0001.00.000.01. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo/Credor: R\$ 159.067,44 (02/2024) de Débitos fiduciário (fls. 793-794). Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC).

2 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 18/11/2024 às 14:00hs, e termina em 21/11/2024 às 14:00hs; 2ª Praça começa em 12/11/2024 às 14:01hs, e termina em 11/12/2024 às 14:00hs.

3 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC), sendo aquelas de valor inferior ao da avaliação enviadas impreterivelmente até o encerramento do 1º Leilão.

4 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante,



a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

5 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeiro, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

6 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista por meio de PIX/TED na conta do leiloeiro, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ). A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

7 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

8 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação os débitos de IPTU, quando for o caso (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais, sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN).O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

9 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou



procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

10 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone/WhatsApp (11) 4118-9558 e/ou e-mail: contato@leilaoeletronico.com.br. Para participar acesse www.leilaoeletronico.com.br.

11 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site leilaoeletronico.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o requerido: Espólio de Rubens Eduardo Varela (CPF/MF 348.791.748-31), e cônjuge inventariante Marilene Moraes de Almeida Varela (CPF/MF 022.996.948-89); bem como do(s) herdeiros (s) Rubens Eduardo de Almeida Varela Filhos (CPF/MF 173.313.808-00) e Danielle Cristina de Almeida Varela (CPF/MF 249.044.808-05), e demais interessados, INTIMADOS da penhora e citação em 14/03/2014 e das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado ficando desde já consignado que é suficiente a publicação na rede mundial de computadores (art. 887, §2º, CPC).

São Paulo, 11 de outubro de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

FERNANDO JOSE CUNICO (JUIZ)