

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados **GLOBALGRAIN COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA** (CNPJ: 03.045.079/0001-65), **JOÃO BATISTA CARDOSO MARTINS CARDOSO** (CPF: 233.095.550-20), **VALÉRIA ANDRADE LIMA CARDOSO** (CPF: 236.992.480-20), **ROSANGELA APARECIDA BORGES HERRMANN** (CPF: 043.574.798-35), **MATURINO CARDOSO** (CPF: 361.538.850-04), **CARLOS GUILHERME HERRMANN** (CPF: 075.445.938-19), terceiros interessados **ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL I** (CNPJ: 56.348.691/0001-73), **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL ALPHAVILLE ZERO** (CNPJ: 60.553.260/0001-16), **ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE RESIDENCIAL 11** (CNPJ: 59.053.751/0001-19), **PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI** (CNPJ: 46.523.015/0001-35), **PREFEITURA DE SANTANA DE PARNAÍBA** (CNPJ: 46.522.983/0001-27), e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 0093836-82.2004.8.26.0100**, em trâmite na **30ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **ACEITERA GENERAL DEHEZA SOCIEDAD ANONIMA**, na pessoa de seu representante legal **ADRIANA NORA URQUIA** (Documento nacional de identidade nº 13.451.776).

O Dr. Diego Bocuhy Bonilha, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - A descrição inicia-se num ponto situado no alinhamento dos imóveis da Avenida Valinhos, distante 98,50 metros do ponto de intersecção do alinhamento norte da Avenida Campinas com o alinhamento este da Avenida Valinhos, medidos pelo alinhamento dos imóveis da Avenida Valinhos; desse ponto segue confrontando com o lote 07 da mesma quadra numa distância de 40,06 metros; daí reflete à direita e segue confrontando com o lote 08 da mesma quadra numa distância de 35,00 metros; daí deflete à direita e segue e segue pelo alinhamento dos imóveis da Avenida Valinhos numa distância de 35,00 metros até o ponto onde teve início esta descrição, encerrando uma área de hum mil e quatrocentos metros quadrados (1.400,00 mts²), conforme AV.01 da Matrícula Imobiliária. **Contribuinte nº 24454.63.38.0194.00.000.2. Matrícula nº 38.353 do 1ª CRI de Barueri/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 38353, conforme **AV.02 (23/12/1994)**, Domínio direto do imóvel pertencente à União. **AV.07 (11/12/1997)**, Averbação para constar a edificação de uma casa residencial com 394,66m² de área construída e piscina com 36,00m², totalizando 430,66m², que recebeu o nº 82, da Avenida Valinhos. **R.12 (19/06/2002)**, Hipoteca em favor de Globalgrain, comércio, importação e exportação LTDA. **R.13 (08/07/2005)**, Penhora, Processo nº 1874/2004, 30ª Vara Cível de São Paulo. **R.14 (10/10/2011)**, Arrolamento de 50% do domínio útil do imóvel em processo administrativo, Processo nº 13896.002962/2010-98. **AV.17 (25/05/2021)**, Penhora, Processo nº 0001587-61.2019.8.26.0529, 1ª Vara do Foro de Santana de Parnaíba. **AV.19 (08/12/2021)**, Penhora, Processo nº 0005288-34.2021.8.26.0602, 3ª Vara Cível do Foro de Sorocaba. **AV.20 (10/05/2023)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 1000666-36.2015.5.02.0435, 5ª VARA DO TRABALHO DE SANTO ANDRÉ. **AV.21 (20/06/2023)**, Penhora, Processo nº 0008161-50.2015.4.03.6144, 1ª Vara Federal de Barueri. **AV.22 (29/01/2024)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0020096-18.2017.5.04.0741, VARA DO TRABALHO DE SANTO ÂNGELO. **AV.23 (13/03/2024)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0743739-17.2016.8.13.0702, 1ª Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Uberlândia.

LOTE 002 - A descrição inicia-se num ponto situado no alinhamento dos imóveis da Avenida Valinhos, distante 128,39 metros do ponto de intersecção do alinhamento norte da Avenida Campinas com o alinhamento este da Avenida Valinhos, medidos pelo alinhamento dos imóveis da Avenida Valinhos; desse ponto segue pela curva de concordância dos alinhamentos dos imóveis das Avenidas Valinhos e Sorocaba numa distância de 16,09 metros; daí deflete à esquerda e segue pelo alinhamento dos imóveis da Avenida Sorocaba numa distância de 29,82 metros, daí deflete à direita e segue confrontando com o lote 08 da mesma quadra numa distância de 34,18 metros; daí deflete à direita e segue confrontando com o lote 06 da mesma quadra numa distância de 40,06 metros; daí deflete à direita e segue pelo alinhamento dos imóveis da Avenida Valinhos numa distância de 29,89 metros até o ponto onde teve início esta descrição, encerrando uma área de hum mil e quatrocentos e setenta e oito metros e cinquenta e sete centímetros

quadrados (1.478,57) conforme AV.01 da Matrícula Imobiliária. **Contribuinte nº 24454.63.38.0194.00.000.2. Matrícula nº 38.354 do 1ª CRI de Barueri/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 33854, conforme **AV.2 (17/03/1998)**, Domínio direto do imóvel pertencente à União. **R.12 (19/06/2002)**, Hipoteca em favor de Globalgrain, comércio, importação e exportação LTDA. **R.13 (08/07/2005)**, Penhora, Processo nº 1874/2004, 30ª Vara Cível de São Paulo. **R.14 (10/10/2011)**, Arrolamento de 50% do domínio útil do imóvel em processo administrativo, Processo nº 13896.002962/2010-98. **AV.17 (25/05/2021)**, Penhora, Processo nº 0001587-61.2019.8.26.0529, 1ª Vara do Foro de Santana de Parnaíba. **AV.18 (08/12/2021)**, Penhora, Processo nº 0005288-34.2021.8.26.0602, 3ª Vara Cível do Foro de Sorocaba. **AV.19 (10/05/2023)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 1000666-36.2015.5.02.0435, 5ª VARA DO TRABALHO DE SANTO ANDRÉ. **AV.20 (20/06/2023)**, Penhora, Processo nº 0008161-50.2015.4.03.6144, 1ª Vara Federal de Barueri. **AV.21 (29/01/2024)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0020096-18.2017.5.04.0741, VARA DO TRABALHO DE SANTO ÂNGELO. **AV.22 (13/03/2024)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0743739-17.2016.8.13.0702, 1ª Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Uberlândia.

OBS¹: Conforme avaliação de fls. 2213/2254, os imóveis de matrícula nº 38.353 e 38.354 (Lotes 001 e 002) foram unificados para construção do imóvel residencial na Avenida Valinhos, nº 82.

OBS²: Sobre os imóveis, existe IPTU do exercício de 2023 em aberto, porém, com acordo de parcelamento sendo cumprido, conforme Certidão Positiva com efeito de Negativa às fls. 2.383.

OBS³: Conforme fls. 2.380/2.382, não foi localizada Ação de Cobrança de taxa condominial respectiva até o momento (set/2024).

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$11.795.549,00 (setembro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 003 - Um terreno à Alameda Jaú, constituído pelo lote nº 15 da quadra nº 6, do loteamento denominado Alphaville Residencial 11, situado no distrito e município de Santana de Parnaíba, comarca de Barueri, estado de São Paulo, com a área de 469,99 metros quadrados, medindo 12,86ms de frente para a referida Alameda; de quem da rua olha para o imóvel, mede do lado direito 35,00ms da frente aos fundos onde confronta com o lote nº 14; e 14,00ms nos fundos onde confronta com o lote nº 08. **Contribuinte nº 24344.64.37.0309.00.000. Matrícula nº 83.441 do 1ª CRI de Barueri/SP. BENFEITORIAS:** Casa residencial com 367,59m² de área construída. **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 83441, conforme **AV.05 (18/10/2001)**, Averbação para constar a edificação de uma casa residencial, com nº 281 com frente à Alameda Jaú, com 394,99m² (sendo 367,59m², para a residência e 27,40ms², para a piscina). **R.08 (19/06/2002)**, Hipoteca em favor de Globalcrain, comércio, importação e exportação LTDA. **R.10 (08/07/2005)**, Penhora, Processo nº 1874/2004, 30ª Vara Cível de São Paulo. **AV.14 (20/01/2022)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 1000432-83.2017.5.02.0435, 5ª VARA DO TRABALHO DE SANTO ANDRÉ. **AV.15 (13/09/2022)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 1001853-45.2016.5.02.0435, 5ª VARA DO TRABALHO DE SANTO ANDRÉ. **AV.16 (23/12/2022)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 1000533-52.2019.5.02.0435, 5ª VARA DO TRABALHO DE SANTO ANDRÉ. **AV.17 (10/04/2023)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0000560-05.2012.5.02.0433, 3ª VARA DO TRABALHO DE SANTO ANDRÉ. **AV.18 (10/05/2023)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 1000666-36.2015.5.02.0435, 5ª VARA DO TRABALHO DE SANTO ANDRÉ. **AV.20 (29/01/2024)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0020096-18.2017.5.04.0741, VARA DO TRABALHO DE SANTO ÂNGELO. **AV.21 (13/03/2024)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0743739-17.2016.8.13.0702, 1ª Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Uberlândia. **AV.22 (20/03/2024)**, Penhora, Processo nº 0008361-88.2013.8.26.0191, 2ª Vara Cível do Foro de Ferraz de Vasconcelos.

OBS¹: Constan Débitos de dívida ativa no valor de R\$ 28.014,71 até 24/09/2024 – fls. 2385/2387 (Execução Fiscal nº 1006485-66.2020.8.26.0529).

OBS²: Conforme fls. 2.380/2.382, não foi localizada Ação de Cobrança de taxa condominial respectiva até o momento (set/2024).

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 2.815.405,39 (setembro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 004 - Um terreno urbano, sem benfeitorias, constituído pelo lote nº 13 da quadra 18, do loteamento denominado Alphaville Residencial Zero, situado nesta cidade, distrito, município e comarca de barueri-SP, com a área de 560,00 metros quadrados, que assim se descreve: mede 16,00 metros de frente para a Alameda Milão; e, de quem da rua olha para o imóvel, mede do lado direito 35,00 metros, onde confronta com o lote 12; 35,00 metros do lado esquerdo, onde confronta com o lote 14; e, 16,00 metros nos fundos, onde confronta com a Avenida Paiol Velho, junto ao muro ou cerca de proteção, encerrando a área mencionada. **Contribuinte nº 24454.14.49.0215.00.000.1. Matrícula nº 99.025 do 1ª CRI de Barueri/SP. BENFEITORIAS:** Casa residencial com 318,50m² de área construída. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 99025, conforme **AV.01 (15/04/1996)**, Averbação para constar edificação de uma casa residencial com 318,50m² que recebeu o nº 246 da Alameda Milão. **R.09 (06/11/2003)**, Hipoteca em favor de Globalgrain comércio, importação e exportação LTDA. **R.11 (08/07/2005)**, Penhora, Processo nº 1874/2004, 30ª Vara Cível de São Paulo. **AV.12 (13/05/2009)**, Penhora, Processo nº 1329-2006, 78ª Vara do Trabalho de São Paulo. **AV.13 (10/05/2023)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 1000666-36.2015.5.02.0435, 5ª VARA DO TRABALHO DE SANTO ANDRÉ. **AV.14 (29/01/2024)**, Indisponibilidade de bens, Processo nº 0020096-18.2017.5.04.0741, VARA DO TRABALHO DE SANTO ÂNGELO.

OBS¹: Sobre o imóvel, não existe débito de IPTU em aberto, tudo conforme Certidão Negativa às fls. 2.384.

OBS²: Conforme fls. 2.380/2.382, não foi localizada Ação de Cobrança de taxa condominial respectiva até o momento (set/2024).

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.994.970,79 (setembro/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 16.605.925,18 (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 121.423.775,97 (janeiro/2023 – fls. 2100/2101).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 18/11/2024 às 13h50min, e termina em 21/11/2024 às 13h50min; 2ª Praça começa em 21/11/2024 às 13h51min, e termina em 11/12/2024 às 13h50min.

5 - 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 60% 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, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - 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).

7 - 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 leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira 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.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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.

9 - 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.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por 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.

11 - 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.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.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 a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade

de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados GLOBALGRAIN COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, JOÃO BATISTA CARDOSO MARTINS CARDOSO, VALÉRIA ANDRADE LIMA CARDOSO, ROSANGELA APARECIDA BORGES HERRMANN, MATURINO CARDOSO, CARLOS GUILHERME HERRMANN, terceiros interessados ASSOCIAÇÃO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL I, ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL ALPHAVILLE ZERO, ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE RESIDENCIAL 11, PREFEITURA MUNICIPAL DE BARUERI, PREFEITURA DE SANTANA DE PARNAÍBA e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 18/01/2005. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 01 de outubro de 2024

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

DIEGO BOCUHY BONILHA
JUIZ DE DIREITO