



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE GUARULHOS**  
**FORO DE GUARULHOS**  
**3ª VARA CÍVEL**

Rua dos Crisântemos, 29, 13º andar, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone:  
(11) 2845-9257, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos3cv@tjsp.jus.br  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS  
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **1022475-52.2014.8.26.0224**  
Classe: Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**  
Exequente: **BANCO BRADESCO S.A.**  
Executado: **Produtos Químicos São Vicente Ltda. e outro**

**Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos requeridos PRODUTOS QUIMICOS SAO VICENTE LTDA (CNPJ: 49.291.750/0001-59) na pessoa de seu representante legal, MARCO AURÉLIO DE OLIVEIRA SANTOS (CPF: 918.292.408-20), coproprietária VERA VILMA MIRANDA BAPTISTA DE OLIVIERA SANTOS (CPF: 918.292.408-20), credores GUABI NUTRIÇÃO E SAÚDE ANIMAL S/A (CNPJ: 02.918.654/0001-24), LUMATEX EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ: 10.199.063/0001-72), JOEL CELIO MACIEL LEME - OAB/SP Nº 227.235 E MARIO GUILHERME PIRES - OAB/SP Nº 335.653 (Sem Qualificação), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 1022475-52.2014.8.26.0224, em trâmite na 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS/SP, requerida por BANCO BRADESCO S/A (CNPJ: 60.746.948/0001-12). PROCESSO Nº 1022475-52.2014.8.26.0224**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível, do Foro de Guarulhos, Estado de São Paulo, Dr(a). Adriana Porto Mendes, na forma da Lei, etc.

**FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

1 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - UM TERRENO situado no bairro Caiacatinga, neste distrito, município e comarca de Porto Feliz, com área de 7,50 alqueires (sete alqueires e meio), ou seja, 18,15 ha., contendo uma casa, com as seguintes divisas e confrontações: começa na margem esquerda do ribeirão Caiacatinga, segue em linha reta por 7,00m; deflete a esquerda e segue numa distância de 462,60m em linha reta, por cerca, onde divide com Hércules Leis; faz quadra à direita e segue em linha reta, numa extensão de 97,30m, onde divide com o Dr. Célio Pires e outros; faz quadra à direita e segue numa extensão de 109,50m, dividindo com Agostinho Mâncio; faz quadra a esquerda em linha reta, numa distância de 82,00m, dividindo com o mesmo Agostinho Mâncio, até encontrar um córrego e atravessando o córrego, segue em linha reta até um marco; faz quadra à esquerda e segue dividindo com o mesmo Agostinho Mâncio, por cerca, atravessa o córrego e segue na mesma direção até a altura de uma pequena água que desce até o córrego já mencionado; deflete à direita e sobe dividindo por essa pequena água com o Dr. Rubens Albiero, até encontrar a cerca de divisa dos sucessores de Otávio de Bernardi; faz quadra à direita e segue dividindo por cerca em linha reta com sucessores de Otávio de Bernardi; faz quadra à direita e segue numa extensão de 109,00m. faz quadra à direita e segue numa extensão de 289,00m, sempre com os



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

3ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, 13º andar, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9257, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos3cv@tjstj.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

sucedores de Otávio de Bernardi, até atingir o ribeirão Caiacatinga; sobe pelo ribeirão Caiacatinga, numa extensão de 587,00m até atingir o início do perímetro, fechando-se as divisas. O imóvel acima descrito, acha-se devidamente cadastrado no - INCRA, sob o nº 632 074 009 750-0, em cujo certificado de cadastro do exercício de 1990, constam os seguintes dados: Nome do Imóvel: SÍTIO SOL DE ITU; área total: 18,1 ha.; módulo fiscal: 12,0 ha.; nº de módulos fiscais: 1,46; fração mínima: 2,0 ha. Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 25.440 do 1ª CRI de Porto Feliz/SP.

**BENFEITORIAS:** O imóvel avaliando é produtivo e está coberto com pastagens, benfeitorias e edificações para moradia e lazer, estufa de produção de olerícolas, chiqueiro para criação de javalis, criação de cisnes, gansos, marrecos e galináceos entre outros, além da criação de peixes. Infraestrutura: É dotada de água natural, energia elétrica, fone fixo, sinal de fone celular e estrada cascalhada em ótimas condições de tráfego. Imóvel Rural.

**OBS:** Conforme laudo de avaliação no Sítio Sol de Itu, tem as seguintes BENFEITORIAS: quiosque, mirante em madeira, apto com WC e cascata no telhado, quiosque junto ao lago, caminho coberto para o lago, ducha portal, barzinho no lago, prédio 90m<sup>2</sup> em madeira de lei e alvenaria ao lado do lago, quiosque, bar vagão, ducha, pedras, alicerei e encanamento do bar vagão, baia aposento veterinária e depósito de insumos com 140m<sup>2</sup>, cocheira brete, cerca junto ao brete com três tabuas, 140 metros de cerca com três tábuas unto casa caseiro, piscina para criação de alevino, celeiro, WCs externo, canil, casa de caseiro com 120m<sup>2</sup>, quiosque engenho, viveiro telado, cerca com alvenaria e tela reforçada, cocho para cavalos, espaço coberto para limpeza externo coberto, espaço para criar aves, mini quiosque, 03 zimbras para banho das aves, concreto e tela reforçada para aves, telas e mourões reforçados, telhado curral de cavalos, garagem trator, estufa em madeira, rede elétrica de alta tensão, espaço pônei, porteiros distribuída pela propriedade, recanto do javali, tela reforçada para javali, cerca do pônei com 8 cabos de alumínio, caixa d'água elevada, quiosque fechado, 5 tanques, cercas diversas, piso de passagem veículos, piso de concreto, lago com 8.000m<sup>2</sup>, pier de acesso a ilha do lago, quiosque da carroça. Mata plantada, frutíferas, ornamentais e paisagismo. **OBS:** Às fls. 1088, foi deferida a penhora no rosto dos autos referente ao 1083585- 70.2013.8.26.0100, em trâmite no juízo na 29ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, execução em que Lumatex busca em desfavor de Produtos Químicos São Vicente Ltda e Marco Aurélio de Oliveira Santos a satisfação do crédito no valor total de R\$ 1.922.775,48 (abril/2024).

**ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 25440, conforme R.01(09/12/1991), Proprietários Marco Aurelio de Oliveira Santos e Vera Vilma Miranda Baptista de Oliveira Santos. Av.02(28/08/2015), Penhora Exequenda. Av.04(20/10/2016), Indisponibilidade dos bens de Marco Aurelio de Oliveira Santos, Processo nº 0221100-65.2009.5.18.0008, 8ª VT/Goiania/GO. Av.05(17/07/2018), Indisponibilidade dos bens de Marco Aurelio de Oliveira Santos, Processo nº 1001852-97.2014.5.02.0316, 6ª VT/Guarulhos. Av.07(20/08/2021), Penhora em favor de Guabi Nutrição e Saúde Animal S/A, Processo nº 0111833-05.2009.8.26.0100, 2ª VC/Central. Av.08(31/08/2021), Indisponibilidade dos bens de Marco Aurelio de Oliveira Santos, Processo nº 1000908-80.2014.5.02.0321, TRT 2ª Região. Av.09(09/12/2021), Indisponibilidade dos bens de Marco Aurelio de Oliveira Santos, Processo nº 1001418-26.2014.5.02.0311, TRT 2ª Região. Av.10(09/03/2023), Indisponibilidade dos bens de Marco Aurelio de Oliveira Santos, Processo nº 1001528-61.2015.5.02.0320, TRT 2ª Região. Av.11(21/07/2023), Indisponibilidade dos bens de Marco Aurelio de Oliveira Santos, Processo nº 1001499-36.2014.5.02.0323, TRT 2ª Região. Av.12(05/10/2023), Indisponibilidade dos bens de Marco Aurelio de Oliveira Santos, Processo nº 1001640-91-2014.5.02.0311, TRT 2ª Região. Av.13(12/08/2024), Indisponibilidade dos bens de



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE GUARULHOS**

**FORO DE GUARULHOS**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua dos Crisântemos, 29, 13º andar, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9257, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Marco Aurelio de Oliveira Santos, Processo nº 49291750000159, TRT 2ª Região.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS: Conforme artigo 843 do CPC, 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. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 4.480.740,09 (outubro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 630.930,61 (dezembro/2023 – Fls. 958).

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 20/01/2025 às 15h40min, e termina em 23/01/2025 às 15h40min; 2ª Praça começa em 23/01/2025 às 15h41min, e termina em 12/02/2025 às 15h40min.**

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 80,00% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 60%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). 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



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

3ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisântemos, 29, 13º andar, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone: (11) 2845-9257, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos3cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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 Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portazuk.com.br. Para participar acesse [www.portazuk.com.br](http://www.portazuk.com.br).

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site [portazuk.com.br](http://portazuk.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.

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.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE GUARULHOS**

**FORO DE GUARULHOS**

**3ª VARA CÍVEL**

Rua dos Crisântemos, 29, 13º andar, Vila Tijuco - CEP 07091-060, Fone:  
(11) 2845-9257, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos3cv@tjstj.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

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 a leiloeira 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@portalzuk.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 requeridos PRODUTOS QUIMICOS SAO VICENTE LTDA, MARCO AURÉLIO DE OLIVEIRA SANTOS, coproprietária VERA VILMA MIRANDA BAPTISTA DE OLIVIERA SANTOS, bem como os credores GUABI NUTRIÇÃO E SAÚDE ANIMAL S/A, LUMATEX EMPREENDIMENTOS & PARTICIPAÇÕES LTDA, JOEL CELIO MACIEL LEME - OAB/SP Nº 227.235 E MARIO GUILHERME PIRES - OAB/SP Nº 335.653, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 17/08/2015. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento.

Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS**. Dado e passado nesta cidade de Guarulhos, aos 14 de novembro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**