

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do(s) executado(s) **COOPERATIVA DE PRODUTOS METALÚRGICOS DE MOCOCA - COPROMEM** (CNPJ: 03.542.221/0001-80) na pessoa de seu representante legal, credores **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/5065-24), credor(a) hipotecário **BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES** (CNPJ: 33.657.248/0001-89), **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/5065-24), terceiro(a) interessado **MUNICÍPIO DE MOCOCA** (CNPJ: 44.763.928/0001-01), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE HONORÁRIOS**, **Processo nº 0002048-50.2022.8.26.0360**, em trâmite na **2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE MOCOCA/SP**, requerida por **ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DO BANCO DO BRASIL - ASABB** (CNPJ: 00.438.999/0001-55).

O Dr. Gustavo de Castro Campos, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **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), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Um Prédio Industrial, contendo 18.457,96 m2 de área construída na estrada SP 340, Km 269 Norte, Fazenda Bom Sucesso (**AV-9 (04/11/2016)**), antes Uma Gleba de Terras, situada no perímetro urbano desta cidade, com a área de 92.403,07 metros quadrados, dentro das divisas e confrontações seguintes: "Tem início junto a cerca da Estrada do Bom Sucesso - antiga Estrada Mococa-Casa Branca, ponto de divisa com a gleba A (remanescente); daí segue sempre pela referida estrada, numa distância de 4,55 metros, até o ponto onde deflete à direita; daí segue numa distância de 354,01 metros até o ponto deflete à esquerda; daí segue numa distância de 53,73 metros, até encontrar a gleba A (remanescente); daí passa a confrontar sempre com a gleba A (remanescente), e segue em linha reta numa distância de 211,96 metros, até o ponto onde deflete à direita, daí segue numa distância de 159,60 metros, até o ponto onde deflete à direita, daí segue em linha reta, numa distância de 500,00 metros, até o ponto onde deflete à direita, daí segue numa distância de 220,32 metros até encontrar o ponto inicial, onde teve início a presente descrição, encerrando com uma área de 92.403,07 m2". **Contribuinte nº 04.01.902.0016.001 (AV-2 (26/04/2011)). Matrícula nº 20.949 do 01ª CRI de Mococa/SP.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 20.949, conforme **R-1 (31/10/2007)**, A propriedade do imóvel a COOPERATIVA DE PRODUTOS METALÚRGICOS DE MOCOCA - COPROMEM. **R-4 (07/11/2011)**, Hipoteca do imóvel de primeiro grau ao BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES. **R-5 (02/08/2012)**, Hipoteca evolutiva do imóvel de primeiro grau ao BANCO DO BRASIL S/A. **AV-6 (02/08/2012)**, Hipoteca evolutiva do imóvel de primeiro grau ao BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES e BANCO DO BRASIL S/A. **AV-7 (16/11/2015)**, à vista do instrumento particular de primeiro aditivo datado de 15/10/2015, as partes contratantes aditaram o contrato a que se refere o R-5, para ficar constando que o mesmo será amortizado em 144 prestações mensais e sucessivas, conforme fórmula descrita no § 1º da cláusula oitava o aditivo. **AV-8 (29/04/2016)**, à vista do instrumento particular de segundo aditivo datado de 16/03/2016, as partes contratantes aditaram o contrato a que se refere o R-5, para ficar constando que sobre o principal da dívida Beneficiária incidirão juros de 2,45% ao ano (a título de remuneração) acima da Taxa de Juros de Longo Prazo, devendo o principal da dívida ser paga pela Beneficiária ao agente financeiro em 142 prestações mensais e sucessivas, conforme fórmula descrita no § 1º da cláusula oitava. **AV-9 (04/11/2016)**, no terreno desta matrícula foi edificado um prédio industrial, contendo 18.457,96 m2 de área construída na estrada SP 340, Km 269 Norte, Fazenda Bom Sucesso. **AV-10 (19/07/2017)**, à vista da escritura pública de aditivo lavrada pelo 15º Tabelião de Notas do Rio de Janeiro, em 13/04/2017, as partes aditaram a escritura pública a que se refere a AV-6 para ficar constando que fica incorporado no terreno hipotecado as edificações e benfeitorias da Av-9, ficando alterado o prazo total de 198 meses a contar de 15/07/2012 até 15/01/2029, observadas a sistemática da cláusula 2ª, §1º, itens I e II, ficando alterado o inciso II do "caput" e o § 1º da cláusula 3ª do contrato. **AV-11 (06/03/2018)**, à vista do instrumento particular de terceiro aditivo datado de 30/03/2017, as partes contratantes aditaram o contrato a que se refere o R-5, para ficar constando que os principais da dívida da Beneficiária incidirão juros de 2,45% ao ano acima da Taxa de Juros de Longo Prazo,

divulgada pelo Banco Central do Brasil, e que poderá ser modificada conforme redação constante do presente instrumento. **AV-12 (06/03/2018)**, à vista do instrumento particular de quarto aditivo datado de 20/02/2018, as partes contratantes aditaram o contrato a que se refere o R-5, para ficar constando que a cláusula oitava passa a ser amortizada em 144 prestações sendo a primeira com vencimento em 15/08/2015 e a última em 15/11/2028, e também a inclusão de novos incisos na cláusula décima sétima. **AV-13 (04/09/2018)**, à vista da escritura pública lavrada pelo 15º Ofício de Notas do Rio de Janeiro em 10/05/2018, de aditivo nº 2, as partes aditaram a escritura pública a que se refere a AV-10 para ficar constando o saldo devedor do financiamento, com prazo total de 140 meses, juros de 2,7% ao ano acima da TJLP, de conformidade com o §1º da cláusula 1ª, sendo amortizado em prestações mensais de conformidade com o §2º, ficando alterada a cláusula 3ª do contrato a que se refere o R-5. **AV-14 (06/11/2025)**, Penhora exequenda. **AV.15 (11/02/2023)**, Penhora do imóvel em favor do BANCO DO BRASIL S/A, Processo nº 0001564-98.2023.8.26.0360, 2ªVC/Mococa/SP.

OBS: Em pesquisa no site da Prefeitura de Mococa (https://portal.cidadao.conam.com.br/mococa/extrato_imobiliario.php) em 22/04/2025, em busca da Certidão de Débitos que possam recair sobre o imóvel, consta a seguinte mensagem: "ERRO O contribuinte não foi encontrado.", impossibilitando a pesquisa de débitos.

OBS.1: Consta, às fls. 369/371, manifestação do BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, informando que ajuizou a execução de título extrajudicial nº 5001723-27.2022.4.03.6127 em face da COOPERATIVA DE PRODUTOS METALÚRGICOS DE MOCOCA COPROMEM, perante a 1ª Vara Federal de São João da Boa Vista/SP, visando a satisfação de dívida referente a empréstimo concedido à COPROMEM através do Contrato de Financiamento Mediante Abertura de Crédito nº 11.2.0734-1, celebrado em 04.10.2011. Entre as garantias para o cumprimento do contrato de financiamento, foi gravada uma hipoteca em 1º grau sobre o imóvel de propriedade da COPROMEN matriculado sob o nº 20.949 do CRI de Mococa/SP. A dívida perseguida pelo BNDES totaliza R\$ 38.778.990,21, para 31/10/2024. Informou, também, que foi estabelecido um compartilhamento de garantias entre o BNDES e o BANCO DO BRASIL; foi acordada a participação de 69% para o BNDES e 31% para o BANCO DO BRASIL nas garantias oferecidas pela COPROMEM para ambas as instituições financeiras, entre as quais se encontra o bem penhorado nestes autos.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 32.251.666,50 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.864.799,33 (fevereiro/2023).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 23/06/2025 às 10h40min, e termina em 26/06/2025 às 10h40min; 2ª Praça começa em 26/06/2025 às 10h41min, e termina em 16/07/2025 às 10h40min.

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

6 - PAGAMENTO - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.tjsp>, 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 cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, 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.

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@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 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. 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 o(s) executado(s) COOPERATIVA DE PRODUTOS METALÚRGICOS DE MOCOCA - COPROMEM, bem como os credores BANCO DO BRASIL S/A, credor(a) hipotecário BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, BANCO DO BRASIL S/A, terceiro(a) interessado MUNICÍPIO DE MOCOCA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 24/05/2023. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Mococa, 23 de abril de 2025

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

GUSTAVO DE CASTRO CAMPOS
JUIZ DE DIREITO