

20ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **Systemac Sistemas Construtivos LTDA** (CNPJ 03.991.124/0001-74), nos autos da **Ação de Execução de Honorários de Sucumbência** requerida por **Antônio Carlos Florencio, Fabio Braz dos Santos e Thiago Figueiredo de Almeida**. Processo nº **0039460-53.2021.8.26.0100**.

A Dra. **Raquel Machado Carleial de Andrade**, Juíza de Direito da 20ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **14/11/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **17/11/25** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **17/11/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **10/12/25**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

Do Condutor do Leilão – O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Mariangela Bellissimo Uebara, matriculada na JUCESP sob nº 893, e será realizado por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor atualizado da avaliação judicial, conforme o art. 891, § único do CPC.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida a leiloeira será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, ficam desde já autorizados a Leiloeira a promover venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879 do CPC e Provimento CSM nº

1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado no site da Destak Leilões, ofertando seu lance no próprio site, desde que respeitando as regras já estipuladas neste edital. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas deverão estar condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor dos leiloeiros, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza *propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos do leiloeiro, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – O LOTE DE TERRENO sob número 02, da quadra B, do Loteamento denominado “INDUSTRIAL RIBEIRÃO DO COLÉGIO”, situado no Bairro da Laranja Azeda, zona urbana do Distrito de Araçariguama, neste Município e Comarca de São Roque_SP., com a área de 25.118,78 metros quadrados, assim descrito e caracterizado: começa no cruzamento da lateral direita da rua 5 com a faixa de limitação da estrada de ligação com a Rodovia Castelo Branco e segue acompanhando a lateral da rua 5 em curva à direita, de raio 48,50 metros, na extensão de 30,66 metros; em curva à esquerda de raio de 41,00 metros, na extensão de 45,52 metros; com o azimute de 239°11’30” na extensão de 4,56 metros; em curva à esquerda de raio de 37,00 metros, na extensão de 80,21 metros; com o azimute de 114°59’05” na extensão de 13,65 metros; em curva à direita de raio de 31,00 metros, na extensão de 88,12 metros e com azimute de 277°51’35” na extensão de 67,02 metros até a divisa com o lote 03 da quadra B, confrontando com a rua 5; daí deflete à direita e segue com o azimute de 338°10’19” na extensão de 132,23 metros e azimute 321°27’04” na extensão de 40,00 metros até a divisa com propriedade de Guido Misasi, confrontando com o lote 03, da quadra B; daí deflete à direita e segue com o azimute de 51°07’24” na extensão

de 115,00 metros, até a faixa de delimitação da estrada que une a Rodovia Castelo Branco, confrontando com propriedade de Guido Masasi; deflete enfim à direita e segue pela lateral da estrada com azimute de 123°49'18" na extensão de 49,33 metros e com azimute de 135°28'48" na extensão de 75,60 metros até o ponto de início da presente descrição, confrontando com a área da estrada, encerrando a área supra. Imóvel objeto da matrícula 21.505 do 1º CRI de São Roque/SP com Inscrição Municipal sob o nº 03-002962-0-04.

Consta na Av.3 (17/10/2003) a alteração da descrição do imóvel objeto desta matrícula, para constar a seguinte: inicia-se no marco nº 0, este situado na intersecção da lateral direita da Rua 5 com a faixa de delimitação do DER, a 25,00 metros do eixo da Rodovia Gregório Spina e segue com azimute de 315°28'48", pela distância de 56,00 metros confrontando-se com a faixa do DER até o marco nº 1; deflete um pouco à esquerda e segue com azimute de 303°49'18", com a distância de 59,00 metros confrontando-se com a faixa do DER até o marco nº 2; deflete à esquerda e segue com azimute de 231°07'24" com a distância de 115,00 metros confrontando-se com herdeiros de Guido Misasi, até o marco nº 3; deste deflete à esquerda e segue com azimute de 141°27'04" com distância de 40,00 metros, confrontando com lote 03/B até o marco nº 4; deflete um pouco à direita e segue com azimute 158°10'19" com a distância de 132,23 metros, confrontando com o lote 03/B até o marco nº 5; deflete à esquerda e segue com a distância de 28,20 metros pelo alinhamento da Rua 5 até encontrar o marco nº 6; deflete um pouco à esquerda e segue com azimute de 50°31'43", por 127,00 metros pelo alinhamento da Rua 5 até o marco nº 7; daí deflete à esquerda e segue em curva com o raio de 30,00 metros e desenvolvimento de 47,12 metros até encontrar o marco 0, marco inicial, encerrando a área de 22.877,70 metros quadrados. Consta na Av.4 (17/07/2009) que sobre o imóvel objeto desta matrícula existe uma área verde com superfície de 11.438,85m². Consta na Av.6 (11/07/2014) que o Distrito de Araçariguama foi elevado a Município.

O imóvel está localizado no Loteamento Industrial Ribeirão do Colégio, Lote 02 Quadra B, Bairro da Laranja Azeda – Araçariguama/SP. O terreno possui 22.887,70m² de área superficial e não há informações sobre benfeitorias.

Ônus da Matrícula – Consta na Av.11 (27/03/2017) a penhora em favor de União (Fazenda Nacional) extraída dos autos sob o nº 0007339-27.2016.4.03.6144 da 2ª Vara Federal de Barueri/SP. Consta na Av.12 (16/07/2019) a prenotação da ação sob o nº 1025990-45.2015.8.26.0100 da 20ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na Av.16 (09/05/2023) a penhora exequenda. Consta na Av.18 (29/09/2023) a penhora exequenda. Consta na Av.19 (24/10/2024) a penhora em favor de Guimil & Scala Estacionamento LTDA extraída dos autos sob o nº 0018952-52.2022.8.26.0100 da 20ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP.

Avaliação do bem – (julho/2024) – R\$10.200.000,00, que atualizada até agosto/2025 perfaz R\$10.768.462,05. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, localização exata e

estado de conservação, antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas no site são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Ficam a Executada e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. São Paulo, 29/08/2025.

Raquel Machado Carleial de Andrade
Juíza de Direito