32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação da Executada **Rute Roso Litano Filippini** (CPF 850.462.488-91), bem como dos coproprietários **Rubens Oliver Litano Filippini** (CPF 313.236.748-61) e sua cônjuge **Daniele Savietto Filippini** (CPF 339.272.428-96) e **Dérick Rene Litano Felippini** (CPF 334.164.758-95), e da credora hipotecária **Banco do Brasil S.A.** (CNPJ 00.000.000/0001-91), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Dow Brasil Indústria e Comércio de Produtos Químicos LTDA**. Processo nº **1064464-75.2021.8.26.0100**.

O Dr. **Fabio de Souza Pimenta**, Juiz de Direito da 32ª 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 **11/08/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **14/08/25** 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 **14/08/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **03/09/25**, às **15h00**.

**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 apregoado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 75% (setenta e cinco 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 § 7° 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 ao leiloeiro será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lanço, 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 lanços 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 os Leiloeiros 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 n° 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 lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

**Da Preferência Legal** – O(s) coproprietário(s) do bem tem direito de preferência, nos termos dos arts. 843, parágrafo primeiro, e 889, II, do Novo CPC.

**Reserva da quota-parte** – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o bem será alienado em sua totalidade e o equivalente à quota-parte dos coproprietários ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

**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.

**Do Cancelamento do Leilão** – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remição 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** – UM GALPÃO INDUSTRIAL com 1.268,14 metros quadrados de área edificada, situado na Avenida Emilio Checchinato número três mil, novecentos e noventa e cinco (3.995), com seu respectivo terreno destacado de maior porção da Gleba J, situado no Bairro da Chave, na cidade de Itupeva, desta comarca, designado como “Gleba J1”, com a área de 2.716,26 metros quadrados que assim se descreve: inicia-se no ponto 1, localizado

no alinhamento atual da Avenida Emilio Checchinato, lado direito sentido Bairro-Centro, na divisa da Gleba J2, deste ponto segue em reta, por cinquenta e três metros e setenta e três centímetros (53,73m.), confrontando com a Gleba J2 até encontrar o ponto 4, deflete a direita e segue em reta por cinquenta metros e um centímetro (50,01m.), com um rumo de 76°23'09" SE, confrontando com a Gleba L, até encontrar o ponto P10B, deflete a direita e segue em reta por cinquenta e quatro metros e noventa e dois centímetros (54,92m.), com um rumo de 14°44'00"SW, confrontando com Issamu Uechi e Mafalda Esquiave, até encontrar o ponto P11, no alinhamento atual da Avenida Emilio Checchinato, deflete a direita e segue pelo alinhamento atual da Avenida Emilio Checchinato, lado direito, sentido Bairro-Centro, por cinquenta metros (50,00m.), até encontrar o ponto 1, incial desta descrição. Imóvel objeto da matricula 92.600 do 1º ORI de Jundiaí/SP com Inscrição Municipal sob o nº 04.02.009.0181.001.

Segundo laudo de avaliação o imóvel está localizado à Avenida Emilio Checchinato, nº 3.995, Bairro da Chave – Itupeva/SP. Sobre o terreno encontra-se edificado um galpão industrial com mezanino contendo ainda salas fechadas, administração, sala de reuniões, sala de diretoria e banheiros, encerrando 1.427,90m² de área construída.

**Ônus da Matrícula** – Consta no R.10 (04/06/2018) a hipoteca em favor de Banco do Brasil S.A. Consta na Av.11 (17/05/2022) a penhora em favor de Dow Brasil Sudeste Industrial LTDA extraída dos autos sob o nº 1064510-64.2021.8.26.0100 da 7ª Vara Cível do Foro Regional Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP. Consta na Av.12 (03/06/2022) a penhora exquenda. Consta na Av.13 (16/05/2024) a penhora em favor de New Trade Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Não Padronizado Multissetorial extraída dos autos sob o nº 1010397-38.2021.8.26.0011 da 4ª Vara Cível do Foro Regional Pinheiros da Comarca de São Paulo/SP. Consta na Av.14 (03/07/2024) a penhora em favor de Banco Safra S.A. extraída dos autos sob o nº 1029944-26.2020.8.26.0100 da 14ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP.

**Da Hipoteca** – Será extinta a hipoteca gravada, por força da arrematação judicial, devendo a transferência do imóvel ao arrematante ser realizada de forma livre e desimpedida deste ônus, conforme artigo 1.499, inciso VI do Código Civil.

**Avaliação do bem** – (março/2023) – R$3.390.000,00 que atualizada até junho/2025 perfaz R$3.742.451,42. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam a Executada, os coproprietários, o credor hipotecário 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, 10/06/2025.

**Fabio de Souza Pimenta**
Juiz de Direito