

27ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo/SP

Edital de 1º e 2º Leilão e de intimação dos Executados **Airgas Oxigênio Transportes e Comércio de Gases LTDA.**, inscrito no CNPJ sob nº 07.233.758/0001-19, **Fernanda Fonseca Ludtke**, inscrita no CPF sob nº 807.976.870-68, **Geovana Cargnelutti**, inscrita no CPF sob nº 532.390.910-20, bem como a **Prefeitura Municipal de Cachoeira do Sul/RS e demais interessados**, expedido nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0185429-51.2011.8.26.0100.

A Dra. Melissa Bertolucci, MMª. Juíza de Direito da 27ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo/SP, na forma da lei,

FAZ SABER, a todos quanto este Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial ajuizado por **AIR PRODUCTS BRASIL LTDA.**, inscrito no CNPJ nº 43.843.358/0001-99, em face de **AIRGAS OXIGÊNIO TRANSPORTES E COMÉRCIO DE GASES LTDA. E OUTROS**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.grupoarremateleiloes.com.br, o 1º Leilão terá início no dia 11.11.2024 às 15h00 e se encerrará dia 14.11.2024 às 15h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação devidamente atualizada até o mês da data designada para o 1º leilão; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no dia 14.11.2024 as 15h01 e se encerrará no dia 04.12.2024 às 15h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado até o mês da data designada para o 1º leilão.

IMÓVEL : Lote 1 – Terreno de esquina, sito nesta cidade, com as seguintes dimensões e confrontações: mede 11,00m de frente, a oeste, para a Av. Marcelo Gama; mede por um lado, de frente a fundo, 36,62m, ao sul, no alinhamento da rua Barão do Viamão; mede pelo outro lado, de frente a fundos, 35,31m, ao norte, onde confronta-se com o lote nº 02 desse desmembramento; mede 11,00m na testada de fundos, a leste, onde confronta-se com a propriedade de Rudiberto Gustavo Ludtke. **Possui área superficial de 390,12m².** A testada defrente para a Av. Marcelo Gama tem distância constante de 20,00m do eixo do canteiro central. **Lote 2** – Terreno sito nesta cidade, com as seguintes dimensões e confrontações: mede 11,00m de frente, a oeste, para a Av. Marcelo Gama; mede por um lado, ao sul, de frente a fundos, 35,31m onde confronta-se com o lote nº 01 deste desmembramento; mede pelo outro lado ao norte, de frente a fundos, 34,99m, onde confronta-se com o lote nº 03 desse desmembramento; mede 11,00m na testada de fundos, a leste, onde confronta-se com a propriedade de Rudiberto Gustavo Ludtke. **Possui área superficial de 386,65m².** A testada de frente para a Av. Marcelo Gama tem distância constante de 20,00m do eixo do canteiro central e 11,00m distante da esquina com a rua Barão do Viamão. **Lote 3** – Terreno sito nesta cidade, com as seguintes dimensões e confrontações: mede 11,00m de frente, a oeste, para a Av. Marcelo Gama; mede por um lado, ao sul, de frente a fundos, 34,99m onde confronta-se com o lote nº 02 desse desmembramento; mede, pelo outro lado, ao norte, também de frente a fundos, 34,67m, onde confronta-se com o lote nº 04 desse desmembramento; mede 11,00m na testada de fundos, a leste, onde confronta-se com a propriedade de Rudiberto Gustavo Ludtke. **Possui área superficial de 383,13m².** A testada

de frente para a Av. Marcelo Gama tem distância constante de 20,00m do eixo do canteiro central e 22,00m distante da esquina com a rua Barão do Viamão. **Lote 4** – Terreno sito nesta cidade, com as seguintes dimensões e confrontações: mede 11,00m de frente, a oeste, para a Av. Marcelo Gama; mede por um lado, ao sul, de frente a fundos, 34,67m onde confronta-se com o lote nº 03 desse desmembramento; mede pelo outro lado, ao norte, também de frente a fundos, 34,36m, onde confronta-se com o lote nº 05 desse desmembramento; mede 11,00m na testada de fundos, a leste, onde confronta-se com a propriedade de Rudiberto Gustavo Ludtke. **Possui área superficial de 379,67m².** A testada de frente para a Av. Marcelo Gama tem distância constante de 20,00m do eixo do canteiro central e 33,00m distante da esquina com a rua Barão do Viamão. **Lote 5** – Terreno sito nesta cidade, com as seguintes dimensões e confrontações: mede 11,00m de frente, a oeste, para a Av. Marcelo Gama; mede por um lado, ao sul, de frente a fundos, 34,36m onde confronta-se com o lote nº 04 desse desmembramento; mede pelo outro lado, ao norte, também de frente a fundos, 34,04m, onde confronta-se com o lote nº 06 desse desmembramento; mede 11,00m na testada de fundos, a leste, onde confronta-se com a propriedade de Rudiberto Gustavo Ludtke. **Possui área superficial de 376,20m².** A testada de frente para a Av. Marcelo Gama tem distância constante de 20,00m do eixo do canteiro central e 44,00m distante da esquina com a rua Barão do Viamão. **Lote 6** – Terreno sito nesta cidade, com as seguintes dimensões e confrontações: mede 43,60m de frente, a oeste, para a Av. Marcelo Gama; mede por um lado, ao sul, de frente a fundos, 34,04m onde confronta-se com o lote nº 05 desse desmembramento; mede pelo outro lado, ao norte, também de frente a fundos, 32,34m, onde confronta-se com o lote nº 07 desse desmembramento; mede 43,60m na testada de fundos, a leste, onde confronta-se com a propriedade de Rudiberto Gustavo Ludtke e Milton Azevedo Bitencourt, antes de Emílio Xavier e Antônio Jairo Xavier. **Possui área superficial de 1.457,75m².** A testada de frente para a Av. Marcelo Gama tem distância constante de 20,00m do eixo do canteiro central e 55,00m distante da esquina com a Rua Barão do Viamão. **Matrícula nº 38.329 do CRI da Comarca de Cachoeira do Sul/RS.**

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 600.000,00 (julho/2018). Valor da Avaliação atualizado até setembro de 2024: R\$ 842.362,94, que será atualizado até a data do leilão pela Tabela Prática do TJ/SP

ÔNUS: Consta da referida matrícula, **conforme R.4** (16/09/2010), **HIPOTECA** em favor do Banco do Estado do Rio Grande do Sul S/A – **BANRISUL**; **conforme Av.5** (18/12/2017), a **PENHORA EXEQUENDA**. Consta dos autos, à fl. 402, manifestação do credor hipotecário, informando que a Cédula de Crédito está liquidada, pendente apenas o registro de levantamento. Eventual necessidade de regularização perante os órgãos competentes será de responsabilidade do arrematante; **conforme Av.6** (08/05/2024), encerramento de matrícula e abertura uma matrícula para cada lote remanescente, como segue: **Lote 01**, matriculado sob o nº 52.669, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeira do Sul; **Lote 02**, matriculado sob o nº 52.670, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeira do Sul; **Lote 03**, matriculado sob o nº 52.671, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeira do Sul; **Lote 04**, matriculado sob o nº 52.672, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeira do Sul; **Lote 05**, matriculado sob o nº 52.673, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeira do Sul; e **Lote 06**, matriculado sob o nº 52.674, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cachoeira do Sul.

DÉBITOS DE IPTU: Tendo em vista a ausência do numero de contribuinte, não foi possível verificar a existência de eventuais débitos que podem recair sobre o bem. Até a finalização deste edital a municipalidade não retornou a solicitação. Poderá ser apurado pessoalmente pelo interessado perante a Prefeitura de Cachoeira do Sul/RS.

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Nos termos do artigo 130, do Código Tributário Nacional, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, ocorridos antes da lavratura do auto de arrematação, sub-rogam-se sobre o preço da arrematação.

VALOR DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 729.699,40 até dezembro de 2023. (fls. 661)

DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE: Se o exequente assim desejar, poderá arrematar os bens levados à hasta pública por conta e em razão de seu crédito, nos termos do art. 892 do CPC. Neste caso, a comissão do leiloeiro fica arbitrada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que deverá ser paga à vista pelo exequente arrematante. Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão à custa do exequente (art.892, § 1º, do CPC).

PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de até 2 dias úteis o valor do lance vencedor ou da entrada, em caso de proposta de aquisição parcelada, através da guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça, sob pena de se desfazer a arrematação.

PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizado; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. **As propostas deverão constar no sítio eletrônico, na página do certame, antes do início da respectiva fase deste, dando-se publicidade aos demais interessados, sob pena de não serem consideradas como apresentadas, o que deverá ser comprovado pelo leiloeiro, caso consagre-se a vencedora do certame.** Sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante parcelado em até 30 meses, garantido por hipoteca do próprio bem. Mediante correção mensal ou anual de acordo com o índice indicado na proposta, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, Par. único, Art. 895, §1º, §2º, §7º e §8º do NCPC).A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, NCPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, NCPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do NCPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 2 dias úteis após o leilão, devendo ser depositada nos próprios autos, através de guia de depósito judicial identificado do Banco do Brasil gerada através do Portal de Custas que se encontra no site do Tribunal de Justiça, que será enviado pelo leiloeiro. A comissão devida ao leiloeiro não

está incluída no valor do lance e 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.

LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

ACORDO: Caso haja a quitação ou acordo extrajudicial antes do término do leilão, a parte executada arcará com os custos de edital e outros referentes à divulgação desde que devidamente comprovados pela empresa gestora, conforme as alterações do Provimento CSM 2319/15 e Resolução 236/2016. Não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, ainda que tenham sido realizados lances por licitantes.

INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do (s) executado (s) e demais interessados não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante nos autos, serão intimados através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, parágrafo único do CPC – intimação do executado (a) (os).

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: O auto de arrematação será assinado por este juiz após a comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. N. CSM n. 1625/2009). Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza propter rem passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta.

IMISSÃO NA POSSE: O arrematante providenciará perante o Juízo competente a imissão na posse. Os atos necessários para a expedição da 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, ambos do CPC).

DAS PENALIDADES: Não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, este gestor comunicará imediatamente ao MM. Juízo, devendo contatar os licitantes que ofertaram os lances imediatamente anteriores, desde que observado o preço mínimo, para que manifestem seu interesse na arrematação, devendo tal circunstância ser submetida à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil ao arrematante, qual seja, a perda de caução, se existente, e proibição de participação no próximo certame (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada

em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos, com a aplicação para o adquirente remissão do previsto pelos artigos 335 e 358 do Código Penal.

CONDUTOR DO LEILÃO: o Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 833.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br e na plataforma PUBLICJUD – Publicação e Consulta de Editais de Leilões Judiciais, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Dr. Antonio Bento, 560 – Conj. 707 – Santo Amaro – CEP. 04750-001 – São Paulo /SP, ou ainda, pelo telefone (11) 913534142 e e-mail contato@grupoarremateleiloes.com.br.

O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. “Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa.”

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica a requerida supracitada e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 09 de setembro de 2024.

Melissa Bertolucci

Juiza De Direito