

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

1. Edital de 1ª e 2ª Praça do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação: **CIBAHIA TABACOS ESPECIAIS LTDA.**, CNPJ nº 96.833.058/0001-95, expedido nos autos da ação de Execução, Processo nº 0001787-37.2017.8.26.0271, em trâmite perante a 1ª VARA CÍVEL DO FORO DE ITAPEVI/SP, promovida por **ASSOCIAÇÃO POLO INDUSTRIAL DE JANDIRA ITAPEVI**, CNPJ nº 96.497.722/0001-72.

1.1. A MMª. Dra. DANIELE MACHADO TOLEDO, Juíza de Direito, FAZ SABER a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa, nos termos do artigo 882 e seguintes, do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM n.1625/2009 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através do "Gestor Judicial" **www.jikalleiloes.com.br**, portal de leilões eletrônicos, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

2.1. DOS BENS – Os bens serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e nos estados em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Despesas gerais relativas a desmontagem, transporte, transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da Causa.

3. DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor **www.jikalleiloes.com.br**, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos disponíveis e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

4. DO LEILÃO- O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal **www.jikalleiloes.com.br**, o 1º Leilão terá início no dia **30/01/2023 às 13h30**, e se encerrará dia **02/02/2023 às 13h30**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se á sem interrupção o 2º Leilão, e se encerrará no dia **28/02/2023 às 13h30**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data da alienação judicial.

5. DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. WENDEL DE MELLO, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 903.

6. RELAÇÃO DOS BENS:

LOTE 01 - Matrícula nº 3.979 do 01ª CRI de Itapevi/SP. UM TERRENO URBANO, situado na Rua Aparício Correia de Godoy, designado como sendo lote nº 03, destacado da GLEBA 01, no Bairro do Sagrado Coração, neste município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, assim descrito: tem início no marco 3-B localizado na Rua Aparício Correia de Godoy; segue acompanhando o alinhamento da mencionada rua, numa distância de 32,00 metros, com azimute de 08º20', até encontrar o ponto 3-C; deflete à direita e segue numa distância de 144,42 metros, até encontrar o ponto 6-AD; confrontando com o lote 04; deflete à direita e segue acompanhando uma cerca de divisa, numa distância de 32,45 metros, com azimute de 77º10', até encontrar o ponto 6-AE, confrontando com propriedade de Walmor Santiago; deflete à direita e segue numa distância de 139,00 metros, até encontrar o ponto 3-B; confrontando com o lote 2, encerrando uma área total de 4.534,68 metros quadrados. (Zona Industrial). Contribuinte nº 23.123.21.94.0063.00.000.



AV. 2 – PENHORA - Nos autos da ação de execução civil nº 0008976-94.2017 do 8º Ofício Cível do Foro Central, Município e Comarca de São Paulo-SP. Exequente ITALIAN COFFE DO BRASIL INDÚSTRIA, COMERCIO E LOCAÇÃO DE MAQUINAS LTDA., como executada CIBAHIA TABACOS ESPECIAIS LTDA.

AV.3 - INDISPONIBILIDADE DE BENS - de CIDADIA TABACOS ESPECIAIS LTDA; MULTIPLO FOMENTO MERCANTIL LTDA; MITKA FACIL COMERCIO ELETRÔNICO LTDA; PROBARRA MULTI IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA; MULTI PARTICIPAÇÃO LTDA; SOUL COMUNICAÇÃO E ENTRETENIMENTO LTDA; MULTIEXPRESS TRANSPORTE E LOGISTICA LLTDA; JOSÉ HENRIQUE NUNES BARRETO; MITKA COMRCIAL E EXPORTAÇÃO LTDA; SERRA AZUL ADMINISTRAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA; RIO BARNCO PATRIMONIAL LTDA; ITAPECURU PARTICIPAÇÕES LTDA; RIO BRANCO PARTICIPAÇÕES LTDA ; MENEDEZ AMERINO CIA LTDA, processo nº 00087158220154036144.

AV.4 – PENHORA nos autos da ação de execução civil nº 00108825820138260004, do 1º Ofício do Foro regional –Lapa , Município e Comarca de São Paulo- SP, que tem como exequente URUBUPUNGA TRANSPORTES E TURISMO LTDA, e executada CIBAHIA TABACOS ESPECIAIS LTDA.

AV.5 – PENHORA nos autos da ação de execução cível nº 00006646520212050087, do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - Comarca de São Paulo-SP, que tem como exequente ANA MARIA AMARAL PEIXOTO DA PORCIUNCULA MIZUKI, executada CIBAHIA TABACOS ESPECIAIS LTDA.

AV.6 – PENHORA - nos autos da ação de execução cível nº 00017873720178260271 da 1º Ofício Judicial do Foro e Comarca de Itapevi-SP, que tem como exequente CONDOMÍNIO POLO INDUSTRIAL DE JANDIRA, e como executada CIBAHIA TABACOS ESPECIAIS LTDA.

AVALIAÇÃO: R\$ 5.670.000,00 (cinco milhões seiscentos e setenta mil reais), em janeiro de 2020 (fls. 204/228), que será atualizado até a data do início da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Conforme Laudo de Avaliação de fls. 167/228, sobre o lote 3 da quadra 1 não existe nenhuma benfeitoria, apesar de constar uma área construída de 2.221,20 m² em sua Certidão de Valor Venal. O administrador do Condomínio informou à perita que existiu um projeto de construção de um galpão para a área, que foi inclusive aprovado na Prefeitura de Itapevi, mas nunca foi concretizado.

ÔNUS: Consta IPTU R\$ 14.993,93 (quatorze mil e novecentos e noventa e três reais e noventa e três centavos), referente ao exercício dos anos de 2021 e 2022. e É ônus do interessado, entretanto, a verificação do bem oferecido à venda, seu estado de conservação, bem como eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos (Provimento CSM nº. 1625/2009, artigo 9º).

LOTE 02 - Matrícula nº 417 do 01ª CRI de Itapevi/SP. UM TERRENO URBANO (Vide benfeitorias), à rua Aparício Correia de Godoy, designado como sendo lote nº 04, destacado da Gleba 01, no Bairro do Sagrado Coração, situado neste município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, assim descrito: tem início no ponto 3-C localizado na rua Aparício Correia de Godoy; segue acompanhando o alinhamento da mencionada rua, numa distância de 32,00 metros, com azimute de 08º20' até encontrar o ponto 3-D; deflete à direita e segue numa distância de 149,83 metros até encontrar o ponto 6-AC; confrontando com o lote 05; segue acompanhando uma cerca de divisa numa distância de 32,45 metros, com azimute de 77º10' até encontrar o ponto 6-AD, confrontando com propriedade de Walmor Santiago; deflete à direita e segue numa distância de 144,42 metros, até encontrar o ponto 3-C, confrontando com o lote 03, encerrando uma área total de 4.707,95 metros quadrados. (Zona industrial). Sobre o imóvel foi construído um Galpão para Industrialização e Comercialização de Cigarros, com área total de 2.892,60 metros quadrados, situado na Rua Aparício Correia de Godoy, nº 167. Contribuinte nº 23.123.21.94.0093.00.000.



AV. 1 – TRANSPORTE DE CAUÇÃO - A proprietária CIBAHIA TABACOS ESPECIAIS LTDA, deu o imóvel em CAUÇÃO em favor de ESPACE CENTER ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.

R. 3 – HIPOTECA - Foi determinado o registro da HIPOTECA JUDICIAL sobre o imóvel (proc. n° 004.08.116089-0), que figura como devedora CIBAHIA TABACOS ESPECIAIS LTDA.

AV. 4 - TERMO DE ARROLAMENTO - O imóvel passou a integrar o termo de arrolamento de bens e direitos do sujeito passivo CIBAHIA TABACOS ESPECIAIS LTDA.

AV. 6 – PENHORA nos autos da ação do processo n° 0007388-97.2012.8.26.0271, da ação de execução fiscal, requerida pela FAZENDA NACIONAL, em face de CIBAHIA TABACOS ESPECIAIS LTDA.

AV. 7 – PENHORA nos autos do processo n° 3000550-87.2012.8.26.0271, da ação de execução fiscal, requerida pela UNIÃO, em face de CIBAHIA TABACOS ESPECIAIS LTDA.

AV. 8 – INDISPONIBILIDADE DE BENS - Consta a indisponibilidades dos bens de CIBAHIA TABACOS ESPECIAIS LTDA; MULTIPLO FOMENTO MERCANTIL LTDA; MITKA FACIL COMERCIO ELETRÔNICO LTDA; PROBARRA MULTI IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA; MULTI PARTICIPAÇÃO LTDA; SOUL COMUNICAÇÃO E ENTRETENIMENTO LTDA; MULTIEXPRESS TRANSPORTE E LOGISTICA LLTDA; JOSÉ HENRIQUE NUNES BARRETO ; MITKA COMRCIAL E EXPORTAÇÃO LTDA; SERRA AZUL ADMINISTRAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA; RIO BARCO PATRIMONIAL LTDA; ITAPECURU PARTICIPAÇÕES LTDA; RIO BRANCO PARTICIPAÇÕES LTDA ; MENEDEZ AMERINO CIA LTDA, processo n° 00087158220154036144, protocolo 201807.1314.00553079-IA-640.

AV. 9 – PENHORA - nos autos da ação de execução cível n° 00017873720178260271 da 1° Ofício Judicial do Foro e Comarca de Itapevi-SP, que tem como exequente CONDOMÍNIO POLO INDUSTRIAL DE JANDIRA, e como executada CIBAHIA TABACOS ESPECIAIS LTDA.

AV. 10 – DIREITO DE PREFERENCIA - Direito de preferência sobre o imóvel ao locatário POLYEXCEL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COMPOSTOS POLIMÉRICOS LTDA.

AVALIAÇÃO: R\$ 13.900.000,00 (treze milhões e novecentos mil reais), em janeiro de 2020 (fls. 204/228), que será atualizado até a data do início da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

BENFEITORIAS: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 167/228, sobre o lote 4 da quadra 1 existe uma construção de 3.221,08 m², de acordo com a planta de arquitetura fornecida pelo administrador do Condomínio. Diante das características que as benfeitorias erigidas no imóvel apresentam, pode-se classificá-las como "Galpão Padrão Superior". A benfeitoria do lote 4 é classificada entre "regular e necessitando de reparos simples". Eventual necessidade de regularização cadastral/da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

ÔNUS: Consta IPTU R\$ 13.175,21 (treze mil e cento e setenta e cinco reais e vinte e um centavos) referente ao exercício dos anos de 2021 e 2022. É ônus do interessado, entretanto, a verificação do bem oferecido à venda, seu estado de conservação, bem como eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos (Provimento CSM n°. 1625/2009, artigo 9º).

LOTE 03 - Matrícula n° 272 do 01ª CRI de Itapevi/SP. UM TERRENO URBANO (Vide benfeitorias), situado a rua Aparício Correia de Godoy, designado por lote n° 05, destacado da Gleba 01, no Bairro do Sagrado Coração, situado neste município e comarca de Itapevi, Estado de São Paulo, assim descrito: tem início no ponto 3-D localizado na rua Aparicio Correia de Godoy; segue acompanhando o alinhamento da mencionada rua, numa distância de 32,00 metros, com



azimute de 08°20', até encontrar o ponto 3-E; deflete à direita e segue numa distância de 155,25 metros, até encontrar o ponto 6-AB; confrontando com o lote 06; deflete à direita e segue acompanhando uma cerca de divisa, numa distância de 32,46 metros, com azimute de 77°10' até encontrar o ponto 6-AC, confrontando com propriedade de Walmor Santiago; deflete à direita e segue numa distância de 149,83 metros, até encontrar o ponto 3-D; confrontando com o lote 04, encerrando uma área total de 4.881,36 metros quadrados. Contribuinte nº 23.123.21.94.0123.00.000.

AV. 4 – TERMO DE ARROLAMENTO - O imóvel passou a integrar o termo de arrolamento de bens e direitos do sujeito passivo CIBAHIA TABACOS ESPECIAIS LTDA.

AV. 5 – PENHORA - nos autos da ação do processo nº 0007388-97.2012.8.26.0271, da ação de execução fiscal, requerida pela FAZENDA NACIONAL, em face de CIBAHIA TABACOS ESPECIAIS LTDA.

AV. 6 – PENHORA nos autos do processo nº 3000550-87.2012.8.26.0271, da ação de execução fiscal, requerida pela UNIÃO, em face de CIBAHIA TABACOS ESPECIAIS LTDA.

AV. 7 – INDISPONIBILIDADE DE BENS - Consta a indisponibilidades dos bens de CIBAHIA TABACOS ESPECIAIS LTDA; MULTIPLO FOMENTO MERCANTIL LTDA; MITKA FACIL COMERCIO ELETRÔNICO LTDA; PROBARRA MULTI IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA; MULTI PARTICIPAÇÃO LTDA; SOUL COMUNICAÇÃO E ENTRETENIMENTO LTDA; MULTIEXPRESS TRANSPORTE E LOGISTICA LLDTA; JOSÉ HENRIQUE NUNES BARRETO ; MITKA COMRCIAL E EXPORTAÇÃO LTDA; SERRA AZUL ADMINISTRAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA; RIO BARNCO PATRIMONIAL LTDA; ITAPECURU PARTICIPAÇÕES LTDA; RIO BRANCO PARTICIPAÇÕES LTDA ; MENEDEZ AMERINO CIA LTDA, processo nº 00087158220154036144, protocolo 201807.1314.00553079-IA-640.

AV. 8 – PENHORA - nos autos da ação de execução cível nº 00017873720178260271 da 1º Ofício Judicial do Foro e Comarca de Itapevi-SP, que tem como exequente CONDOMÍNIO POLO INDUSTRIAL DE JANDIRA, e como executada CIBAHIA TABACOS ESPECIAIS LTDA.

AVALIAÇÃO: R\$ 12.580.000,00 (doze milhões quinhentos e oitenta mil reais), em janeiro de 2020 (fls. 204/2228), que será atualizado até a data do início da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

BENFEITORIAS: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 167/228, sobre o lote 5 da quadra 1 existe uma construção de 3.046,36 m², de acordo com a Certidão de Valor Venal. Diante das características que as benfeitorias erigidas no imóvel apresentam, pode-se classificá-las como "Galpão Padrão Superior". A benfeitoria do lote 5 é classificada como "necessitando de reparos simples". OBS1: Eventual necessidade de regularização cadastral/da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

ÔNUS: Consta IPTU R\$ 9.769,56 (nove mil e setecentos e sessenta e nove reais e cinquenta e seis centavos) referente ao exercício do ano de 2022. É ônus do interessado, entretanto, a verificação do bem oferecido à venda, seu estado de conservação, bem como eventuais dívidas pendentes perante os órgãos públicos (Provimento CSM nº. 1625/2009, artigo 9º).

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 694.368,28 (seiscentos e noventa e quatro mil e trezentos e sessenta e oito reais e vinte e oito centavos), atualizados até Junho de 2022(fl. 436), que será atualizado até a data do início da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

7. DOS DÉBITOS – Eventuais ônus sobre os bens correrão por conta do arrematante, exceto débitos fiscais e tributários, nos termos do artigo 130, caput, e paragrafo único do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação. (artigo 908, §1º CPC).



8. DA INTIMAÇÃO: Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do requerido não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

8.1. CONDIÇÕES DO SISTEMA: O sistema estará disponível para recepção de lances no sítio www.jikalleiloes.com.br, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o 1º leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel. (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens 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 Código de Processo Civil).

8.2 CADASTRO: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

8.3. Os lances e dizeres inseridos na sessão on-line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário, nos termos do artigo 30 do Prov. n. CSM n. 1625/2009.

Se o leilão for de diversos bens e houver mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematá-los todos, em conjunto, oferecendo, para os bens que não tiver em lance, preço igual ao da avaliação e, para os demais, preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles

9. DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

10. DA PROPOSTA - Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, endereçado a juridico@jikalleiloes.com.br, até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015, contendo que o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). De acordo com o artigo 895, do Código de Processo Civil, fica permitido ao arrematante efetuar o pagamento do bem em até 05 (cinco)



prestações, seja pelo preço de avaliação no primeiro leilão ou por preço não considerado vil no segundo leilão, desde que ofertado pelo menos 25% do valor à vista, com as garantias previstas no referido artigo e corrigido monetariamente pelo índice da tabela oficial aplicável aos cálculos judiciais (tabela prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais).

11. PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; 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, parágrafos 4º e 5º do CPC).

12. DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar a JIKAL LEILÕES, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. A comissão devida 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.

12.1. REMIÇÃO DA EXECUÇÃO e ACORDO - Em caso de remição ou acordo, após a publicação do edital, fica o executado obrigado a pagar os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 3% (três por cento) sobre o valor do acordo, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica o requerido supracitado 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.

FALECONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Guarani, 266, Loja 11, Bom Retiro - São Paulo/SP ou pelos nossos canais de atendimento: 11 4550-3677 ou 11 97101-5577, leiloeiro@jikkalleiloes.com.br.

Itapevi, 31 de Outubro de 2022.

Dra. DANIELE MACHADO TOLEDO

Juíza de Direito