5ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

O Exmo. Sr. Dr. **GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA**, Juiz de Direito da **5ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ).*

Processo: 1055867-20.2021.8.26.0100
AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.
EXEQUENTE: ANÁLIA FRANCO COMÉRCIO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CNPJ/ME sob o nº 56.561.731/0001-60, por seu representante legal e **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., CNPJ/ME sob o nº 07.816.890/0001-53 por seu representante legal.**
EXECUTADOS: ITK COMÉRCIO DE ACESSÓRIOS LTDA, CNPJ/ME sob n.º 17.667.765/0001-82, por seu representante legal e demais coobrigados. PAULO RICARDO KREIN, CPF/ME sob n.º 339.609.170-15.

INTERESSADOS:

- ✓ **Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, CNPJ/MF nº 42.498.733/0001-48, na pessoa do procurador.**
- ✓ **Condomínio Global Park Residencial, CNPJ 14.102.015/0001-75.**
- ✓ **Processo nº 0002769-18.2014.5.02.031 – 31ª Vara do Trabalho de São Paulo.**
- ✓ **Processo nº 0048685-74.2021.8.19.0203 em trâmite na 2ª Vara Cível da Regional de Jacarepaguá da Comarca do Rio de Janeiro/RJ.**

DO CERTAME
1ª Praça: Iniciará no **dia 10/06/2024 às 13h30min e encerrará no dia 13/06/2024 às 13h30min.**
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 399.616,33 (trezentos e noventa e nove mil, seiscentos e dezesseis reais e trinta e três centavos), em abril de 2024, que será **atualizado até a data do leilão,** conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:
2ª Praça: Iniciará no dia **13/06/2024 às 13h30min** e se encerrará no dia **10/07/2024 às 13h30min (horário de Brasília).**
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R$ 199.808,16 (cento e noventa e nove mil, oitocentos e oito reais e dezesseis centavos), que corresponde **50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: **APARTAMENTO 1004 PRÉDIO SITUADO NA ESTRADA DOS BANDEIRANTES Nº 6463, NA FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ, COM DIREITO A 1 VAGA DE GARAGEM de uso indistinto situada no pavimento térreo e correspondente fração ideal de 0,004551 para o apartamento do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 45771 que mede em sua totalidade 60,00m de frente, 56,48m de fundo onde faz testada para Estrada de Santa Maura, 162, 24m a direita em três segmentos de: 50,00m mais 6,00m, mais 106,24m confrontando com os lotes 2 do PAL 23929 e 15 do PAL 28733 ambos da quadra 6 e de propriedade da Barra da Tijuca Imobiliária S/A ou sucessores, esquerda 172,60m a em três segmentos de: 50,00m mais 10,00m mais 112, 60m confrontando com o lote 6 do PAL 23929 e lotes 12 e 13 do PAL 28733 todos da quadra 6 e de propriedade da Barra da Tijuca S/A ou sucessores.**

AVALIADO: R$ 390.400,00 (trezentos e noventa mil e quatrocentos reais), em outubro de 2023 – Fls. 310, e homologado as fls. 343 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Matrícula 332.493 do 9º Cartório de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro/RJ.
DEPOSITÁRIO: PAULO RICARDO KREIN, CPF/ME 339.609.170-15.
INSCRIÇÃO FISCAL - 3142482-3 CL 02433-1.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 232-233, devidamente averbado na R. 16. Consta **DÉBITO CONDOMINIAL**, no valor de **R$ 68.642,10** para abril de 2024 o qual possui processo nº 0048685-74.2021.8.19.0203 em trâmite na 2ª Vara Cível da Regional de Jacarepaguá da Comarca do Rio de Janeiro/RJ. Conforme fls. 473/474 - Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, consta **os DÉBITOS FISCAIS**, no importe de **R$ 8.261,41** – janeiro/24. Consta **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**, FLS. 553 - Processo 0002769-18.2014.5.02.031 – 31ª Vara do Trabalho de São Paulo. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data.

Conforme decisão de fls. 343/345:
- **Os bens serão vendidos no estado de conservação** em que se encontrem, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem.
- **Os decorrentes de débitos fiscais (art. 130, § ún., CTN) e condominiais (que possuem natureza propter rem) ficam, em princípio, sub-rogados no preço da arrematação**;

Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no **TRT1, TRT2, TRT15 HÁ PROCESSO TRABALHISTA** em trâmite em face ao executado, há **certidão positiva de débito trabalhista no TST** identificada pelo nº 66803268/2023 e pelo CNPJ 17.667.765/0001-82, cuja íntegra está disponível em http://www.tst.jus.br/certidao BNDT 0203200-56.1997.5.02.0066.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DO DÉBITO EXEQUENDO: R$ 550.957,68 (quinhentos e cinquenta mil, novecentos e cinquenta e sete reais e sessenta e oito centavos) em novembro de 2023 – fls. 337/339.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. Débitos de IPTU e demais taxas e impostos, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br , em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, **MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal http://www.picellileiloes.com.br/**.**

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: **O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado**, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

<u>À VISTA:</u> O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

<u>PARCELADO</u>:O interessado deverá apresentar **<u>proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão</u>** que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. **<u>A apresentação de proposta não suspende o leilão</u>** (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. **<u>Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão</u>**, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos.

Conforme hodierna jurisprudência: "Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. ***Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8 º do referido artigo 895****. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido."(Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ªCâmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).*

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

<u>ARREMATAÇÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO:</u> Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão do dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **<u>5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)</u>**

§ 1º **Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.**
§ 2º **Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.**
§ 3º **Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput."**
A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para juridico@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal http://www.picellileiloes.com.br/. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o "caput" do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jaguariúna, 18 de abril de 2024.

Dr. Guilherme Silveira Teixeira
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754