

3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

A EXMA SENHOR(A). DOUTOR(A). JUÍZA DE DIREITO DA **3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**, DRA. ANA LAURA CORREA RODRIGUES, na forma da lei, etc., FAZ SABER, aos que o presente edital virem ou conhecimento dele tiverem, e interessar possa, que, por intermédio do LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL Gustavo C. S. Reis, Matrícula 790, com endereço comercial a Rua Amaro Cavalheiro, 347 Cj. 2620, Pinheiros - São Paulo - Capital - Edifício Thera Faria Lima, fará realizar LEILÃO PÚBLICO JUDICIAL ELETRÔNICA, para alienação do (os) bem (ns) abaixo descrito (os), pela maior oferta, no estado de ocupação e conservação em que se encontra (am), regendo-se o presente leilão pelo artigo 882 do CPC, e demais disposições legais vigentes, bem como, as condições estabelecidas neste edital e eventuais anexos. Salienta-se que os bens serão apregoados pelo preço mínimo que o Juízo fixar (artigos 881 e 886, II, CPC), considerando-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante deste Edital.

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - NOTA PROMISSÓRIA

PROCESSO Nº 1108985-76.2019.8.26.0100

EXEQUENTE: ARTEMUS F DE I EM D C MULTISSE

EXECUTADA: MADENOBRE EIRELI

EXECUTADO: ALEXSANDRO FELIPE DOMINGUES

INTERESSADA: KELLY CRISTINA CAMPOS MENEZES

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE

ADVOGADOS: ADRIANO DOS SANTOS PEREIRA (OAB 134747/MG); E FLÁVIO GIBSON DE ALVARENGA (OAB 126015/MG).

Os licitantes interessados em participar do certame licitatório, deverão se cadastrarem no "portal" do leiloeiro, sito eletrônico, www.gustavoreisleiloes.com.br, e encaminharem os documentos exigidos pelo (os) leiloeiro (os) em seus exatos termos, em até 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do horário de encerramento indicado no presente edital.

Serão aceitos os lances para o primeiro leilão através do portal gustavoreisleiloes.com.br a partir do **dia 04 de junho de 2024 até o dia 06 de junho de 2024 às 14:05. (DATA OFICIAL DA REALIZAÇÃO E ENCERRAMENTO DO 1º LEILÃO)** e ainda, enquanto sobrevier lances. Não havendo licitante que ofereça preço maior ou igual ao lance mínimo estabelecido no primeiro leilão, será iniciado a realização do segundo leilão que se manterá aberto a lances até o **dia 26 de junho de 2024 às 14:05. (DATA OFICIAL DA REALIZAÇÃO E ENCERRAMENTO DO 2º LEILÃO)** e ainda, enquanto sobrevier lances.

Fica o Leiloeiro Público Oficial ou pessoa por ela designada autorizada a constatarem a atual situação do (s) bem (ns) penhorado (s), bem como fotografá-los e ainda investigar e solicitar certidões em caráter de URGÊNCIA do (s) bem (ns) nas Prefeituras Municipais, Detran/CIRETRAN, Cartórios de Registro de Imóveis e/ou Tabeliões, INCRA e etc., e ainda outros órgãos públicos que se fizerem necessários e demais credores.

ARREMATÇÃO/ADJUDICAÇÃO: Os bens serão alienados pelo maior lance, e serão apreciados pelo Juiz do processo respectivo, que, aceitando, determinará a lavratura do auto. O Juiz, ainda, poderá indeferir quaisquer pedidos se verificado fraude ou lance vil, considerando as condições e peculiaridades de cada bem e histórico processual.

LANCE MINIMO: Os bens poderão ser arrematados por quem oferecer o maior lance, excluído o preço vil, já fixado em valor inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado de acordo com art. 891 do CPC. **Nas hipóteses de imóvel de incapaz o valor mínimo não poderá ser inferior a 80% (oitenta por cento) da avaliação, de acordo com artigo 896 do mesmo diploma legal.** A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

COMISSÃO: A comissão devida ao Sr. Leiloeiro será de 5% sobre o valor pelo qual for alienado o bem, devendo esta, em caso de arrematação, ser paga pelo arrematante. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo Leiloeiro. Havendo o pagamento da execução, desistência, acordo, renúncia, remição e conciliação, a comissão devida ao leiloeiro será de 1% (um por cento) a fim de reembolsar as despesas gastas com a preparação da hasta, porém, desde que devidamente comprovadas. Em caso de leilão negativo não será devida

qualquer comissão ao Sr. Leiloeiro. A comissão do leiloeiro será devida a partir da publicação do edital.

PARCELAMENTO: Caso haja interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentá-la nos termos do Art. 895 do CPC, através do e-mail juridico@gustavoreisleiloes.com.br

AUTO DE ARREMATAÇÃO E CARTA DE ARREMATAÇÃO: O Sr. Leiloeiro Público Oficial formalizará o auto de arrematação, ou, ainda, auto negativo de arrematação, em não havendo licitantes. Cientifique-se os interessados que a carta de arrematação é expedida pelo juiz do processo após o decurso dos prazos legais vigentes, e que, para tanto, será necessário que o arrematante tome as providências exigidas pela secretaria, como por exemplo: providenciar as cópias dos documentos pertinentes do processo, emitir e pagar as guias referentes ao serviço de expedição da carta de arrematação, além de comprovar nos autos. **Anote-se que tais providências deverão ser esclarecidas através do profissional Advogado(a) constituído pelo arrematante diretamente na secretaria do processo pelo escrevente responsável e são de inteira responsabilidade do arrematante.** Cumpre ainda, esclarecer ao arrematante que após a emissão do auto de arrematação e pagamento dos valores devidos, cabe a ele acompanhar seu aperfeiçoamento nos autos.

Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma, de acordo com o artigo 903 do CPC.

RETIRADA DOS BENS: Nos casos em que os bens forem produtos de estoque rotativo a (s) executada (s) deverão emitir Nota Fiscal a cada retirada do bem penhorado pelo arrematante, e garantir que o PRODUTO atenda a todas as especificações técnicas exigidas e demais obrigações previstas na lei vigente. Os tributos incidentes sobre a operação deverão ser recolhidos segundo as legislações federal e estadual vigentes, sendo que as executadas/produtoras respondem pelos tributos devidos até a emissão da nota fiscal de entrega/venda dos produtos arrematados. Somente então ficará a tributação ao encargo do arrematante, conforme a praxe.

BENS: Havendo possibilidade, os bens foram e/ou serão constatados pelo (os) leiloeiro (os) e as imagens dos mesmos estarão à disposição dos interessados no site www.gustavoreisleiloes.com.br. Os arrematantes receberão os

bens no estado declarado no auto de penhora e a alienação far-se-á em caráter "ad corpus" nos exatos termos do que dispõe o artigo 500, parágrafo terceiro, do vigente Código Civil, sendo vedado ao adquirente reclamar eventuais diferentes de metragem no caso de bens imóveis, motivos pelos quais deverão verificar por conta própria a existência de vícios.

MEAÇÃO: Nos termos do artigo 843, do CPC, independentemente da modalidade que seja o leilão, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Nessa hipótese, a arrematação deverá se dar sobre a totalidade do bem, devendo o valor correspondente à quota-parte do coproprietário ou cônjuge ser depositado à vista, em conta judicial à disposição do Juízo, e sempre calculado sobre o valor da avaliação (art. 843, §2o, CPC). Fica reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

PECULIARIDADES: Os produtos de venda e/ou armazenagem controlados (ex. combustível, inflamáveis, remédio, produtos bélicos e etc.), o arrematante deverá obedecer às regras impostas pelo órgão responsável, ter autorização e comprovar este direito mediante documentação em seu original e ou cópia autenticada para dar lances e arrematar. Em caso de arrematação de combustíveis à vista da peculiaridade do bem penhorado, constituído de grande quantidade de álcool hidratado (etanol) destinado ao uso como combustível em motores de combustão interna de ignição por centelha, cujo abastecimento nacional é regulado pela ANP - Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis, a alienação em hasta pública deverá obedecer às regras impostas por referida Agência Reguladora. Com fundamento nos arts. 4o e 6o de mencionada Resolução, somente poderão adquirir e comercializar o produto objeto da penhora outro fornecedor, distribuidor ou operador de etanol, devidamente cadastrados na ANP. Da mesma forma, as executadas, na qualidade de fornecedoras do produto penhorado, também deverão observar cumprir a Resolução 43, em especial, as regras contidas no art. 5o e 12, no momento da retirada do produto no caso de se efetivar a arrematação. A arrematação se dará pela modalidade FOB (Free on Board - Livre a Bordo), na qual onde o arrematante comprador assume os custos pela contratação do frete e seguro da mercadoria. Assim, o arrematante providenciará a retirada do produto arrematado junto à Unidade das executadas/produtoras, mediante o envio de caminhão- tanque, vagão-tanque, ou outro meio transportador

que melhor atenda a operação. As executadas entregarão o produto da arrematação contido em suas instalações ao caminhão-tanque, vagão-tanque, ou outro meio de transporte do transportador designado pelo arrematante, sendo as executadas responsáveis pelo carregamento. As executadas deverão emitir Nota Fiscal a cada retirada do bem penhorado pelo arrematante, e garantir que o PRODUTO atenda a todas as especificações técnicas da ANP - Agência Nacional de Petróleo, devendo anexar certificado de análise do tanque expedidor dos produtos arrematados à respectiva Nota Fiscal, sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei vigente. Os tributos incidentes sobre a operação deverão ser recolhidos segundo as legislações federal e estadual vigentes, sendo que as executadas/produtoras respondem pelos tributos devidos até a emissão da nota fiscal de entrega/venda dos produtos arrematados. Somente então ficará a tributação ao encargo do arrematante.

IMPEDIMENTOS: Faz-se constar, ainda, consoante o artigo 890 do Código de Processo Civil, que poderão oferecer lance quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção:

I - Tutores, dos curadores, dos testamenteiros, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;
II - Mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados; III - Juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade;

IV - Servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;
V - Leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;
VI - Advogados de qualquer das partes.

ÔNUS: Aos interessados em arrematar bens imóveis e veículos automotores, fica esclarecido que os arcarão com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre os bens, exceto os relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, os quais sub-rogam-se sobre o respectivo preço, já que a arrematação de bem em hasta pública é considerada como aquisição originária, inexistindo relação jurídica entre o arrematante e o anterior proprietário do bem (aplicação do artigo 130, parágrafo

único, do CTN). Caberá à parte arrematante indicar nos autos referidos débitos, no prazo de 30 (trinta) dias contados da carta de arrematação a fim de que seja retido de eventual valor remanescente da execução e paga a dívida ou, inexistindo valores, seja expedido ofício ao órgão público competente a fim de promover a cobrança e/ou inscrever a dívida em dívida ativa, em responsabilidade do anterior proprietário. Eventuais débitos de "condomínio" pendentes e não pagos por meio desta ação judicial deverão ser suportados pelo arrematante.

ADVERTÊNCIA: Aos participantes do Público Leilão Eletrônico, é defeso alegar desconhecimento das cláusulas deste Edital para se eximirem das obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal na forma dos artigos 335 e 358, ambos do Código Penal Brasileiro. Ressalvados os casos previstos em lei, aquele que desistir ou não efetivar o pagamento da arrematação, na forma prevista neste edital, estará automaticamente impedido de participar de outras hastas públicas da Justiça do Estado, pelo prazo de 5 (cinco) anos, sem prejuízo das demais sanções cíveis e criminais cabíveis à espécie. "Art. 335 Código Penal" Ficam advertidos os interessados e os que acompanharem as hastas públicas aqui mencionadas que, constitui crime, impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa, além da pena correspondente à violência. Parágrafo único. Incorre na mesma pena quem se abstém de concorrer ou licitar, em razão da vantagem oferecida.

A informação de que a alienação judicial poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos 5 (cinco) dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação das pessoas indicadas no art. 889 do CPC.

DISPOSIÇÕES FINAIS: A participação no presente público leilão implica, na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste "Edital de Leilão Público", bem como submissão às demais obrigações legais vigentes, no momento em que for dado o lance. Os arrematantes serão responsáveis pela fidelidade e legitimidade das informações

e documentos apresentados. No caso de o arrematante desistir da arrematação ou não efetuar os pagamentos devidos, poderão ser convocados para exercer o direito os demais lançadores, sucessivamente, na ordem decrescente e pelos seus respectivos lances. Qualquer informação poderá ser obtida no escritório da Gustavo Reis Leilões, Rua Amaro Cavalheiro, 347 Cj. 2620, Pinheiros - São Paulo - Capital - Edifício Thera Faria Lima, ou através do telefone: (11) 3819-3137, ou ainda, através do e-mail: atendimento@gustavoreisleiloes.com.br.

O Leiloeiro Público Oficial ora designado encontra-se em consonância a nomeação dos Auxiliares de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ/SP).

INTIMAÇÕES: Eventuais credores preferenciais, senhorios diretos, usufrutuários, ou mesmo credores com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não sejam de qualquer modo parte na execução, ficam, desde já, INTIMADOS da data e horário da hasta virtual e do prazo de 05 (cinco) dias, para habilitarem seus respectivos créditos, a contar da data da publicação deste edital. Pelo presente edital, ficam ainda, INTIMADOS do leilão os devedores, responsáveis tributários e coproprietários dos bens móveis ou imóveis penhorados e hipotecados, caso não seja possível sua intimação pessoal por mandado ou carta de intimação. Os depositários dos bens penhorados ficam também INTIMADOS a apresentarem os bens sujeitos à sua guarda que não tenham sido encontrados, ou depositarem judicialmente o seu valor devidamente corrigido, no prazo de 5 (cinco) dias a partir da data da publicação deste edital.

Localização do (s) bem (ns) penhorado (s): Rua Castelo de Alcobaça, 134, Belo Horizonte/MG.

Depositário: Alexsandro Felipe Domingues.

Descrição do (s) bem (ns) penhorado (s): Fração ideal de 0,2155 do Lote 24 (vinte e quatro) do Quarteirão 13 (treze) do Bairro do Castelo, com área de 420,00m², limites e confrontações da CP-039-002-M, que corresponde ao Apartamento 302, de cobertura, localizado no 4º e 5º pavimentos do Edifício Residencial Pau Brasil, situado à Rua Castelo de Alcobaça, nº 134, com área privativa total de 198,5874m² (sendo 46,865m² de terraço coberto e 52,8724m² terraço descoberto, ambos situados no 5º pavimento), área de uso comum de 107,8621m² (sendo 20,70m² referente a 2 vagas de garagem cobertas para carros pequenos), área real total

de 306,4495m², área equivalente em área de custo padrão de 205,8510m², conforme quadros da 2ª Edição da NBR 12721, engenheiro responsável pelos cálculos Alexandre Marcos de Azevedo, CREA n° MG-69947/D, ART. 1-40220899, arquivados nesta Serventia. Contribuinte n° 19.227.018. Matrícula n° 103.155 do 3° Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG. Índice Cadastral: 295013.024.0074.

Débitos perante a Municipalidade: Não foi possível verificar eventuais débitos perante a prefeitura através dos números de contribuintes fornecidos pela mesma.

Av.4/103.155 - AÇÃO DE EXECUÇÃO - Foi ajuizada ação de Execução, processo n° 1108985-76.2019.8.26.0100, 3ª Vara Cível do Foro Central, proposta por Artemus Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial contra Alessandro Felipe Domingues.

R.5/103.155 - PENHORA - Penhora do imóvel nos autos do processo n° 1108985-76.2019.8.26.0100 - 3ª Vara Cível do Foro Central/SP, movida por Artemus Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial contra Alessandro Felipe Domingues.

Av.8/103.155 - UNIÃO ESTÁVEL - Conforme Escritura Pública Declaratória de União Estável, Alessandro Felipe Domingues e Kelly Cristina Campos Menezes declararam na data da lavratura da escritura que mantinham união estável, sob o regime de comunhão parcial de bens.

Valor atualizado: R\$ 949.157,97 (novecentos e quarenta e nove mil, cento e cinquenta e sete reais e noventa e sete centavos) em abril de 2024.

Considerando tratar-se de bem indivisível, reserva-se a quota-parte dos coproprietários, nos termos do art. 843 do CPC, conforme valores demonstrados no quadro abaixo:

TABELA DE VALORES PARA 1° e 2° LEILÃO	
VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - 1° LEILÃO:	R\$ 949.157,97
CÁLCULO DESCRITIVO SOBRE A RESERVA DA QUOTA-PARTE - ART. 843 CPC	
Item 1. Valor da quota-parte do executado de 50%	R\$ 474.578,98

Item 1.1. 60% sobre o valor da quota-parte do executado	R\$ 284.747,38
Item 1.2. Valor da quota-parte das coproprietárias 50%	R\$ 474.578,98
VALOR DO IMÓVEL NO 2º LEILÃO (Item 1.1 + Item 1.2):	R\$759.326,36

Valor no 2º Leilão: R\$711.868,47 (setecentos e onze mil, oitocentos e sessenta e oito reais e quarenta e sete centavos)

Débito Exequendo: R\$ 73.606,05 (setenta e três mil, seiscentos e seis reais e cinco centavos) em março de 2023.

E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados é passado o presente Edital, que será publicado e, assim sendo o costume, afixado no lugar habitual da respectiva vara. E, caso as partes não sejam encontradas para intimação, ficam através deste, devidamente intimadas da designação supra. São Paulo 25 de abril de 2024. Eu, Gustavo Reis (Leiloeiro Público Oficial matr. 790), digitei e imprimi. Eu, (Chefe de Seção Judiciário) conferi.

DRA. ANA LAURA CORREA RODRIGUES
JUÍZA DE DIREITO