

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados **GRENADA SP PARTICIPAÇÕES S.A** (CNPJ: 12.803.806/0001-05), **TELLES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA** (CNPJ: 15.165.652/0001-53), **BERTELLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA** (CNPJ: 15.165.562/0001-62), **LADY LARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA** (CNPJ: 10.257.173/0001-43), **CÂNDIDO MARCONDES VIEIRA JUNIOR** (CPF: 939.020.188-87), **RODRIGO MAZZAROLO MARCONDES VIEIRA** (CPF: 103.503.216-39), **LUCIANA MAZZAROLO MARCONDES VIEIRA** (CPF: 097.337.576-08), **CAMARVI PARTICIPAÇÕES S.A.** (CNPJ: 08.530.457/0001-10), credores **EDISON APARECIDO BARBOSA**, **FLÁVIO ROBERTO FERREIRA MENDES**, **LÉIA DOS SANTOS LIMA**, **DENIWAY CORPORATION SOCIEDAD ANONIMA** (CNPJ: 10.320.953/0001-90), terceiro(a) interessado **ADRIANA FERREIRA PINTO** (CPF: 319.756.028-03), **ADEMIL MARTIN ANDRADE** (CPF: 955.052.618-68), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1068087-94.2014.8.26.0100**, em trâmite na **8ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **TOWER BRIDGE II RENDA FIXA FUNDO DE INVESTIMENTO IMA-B5** (CNPJ: 23.954.899/0001-87).

O(A) Dr(a). Marcelo Stabel de Carvalho Hannoun, MM. Juiz(a) de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS - LOTE 001 - Um terreno, situado no Bairro de Vila Galvão, perímetro urbano deste Distrito, Município e Comarca de Guarulhos, medindo 5,36ms de frente para a Rua Jacaré; por 24,50ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 131,32ms; confrontando do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel; com propriedade de Amilton José Florin, e sua mulher, do lado esquerdo com o remanescente deste, atribuído a Antônio de Araújo, sua mulher e outros, e nos fundos com Manoel de Freitas. **Inscrição Cadastral nº 083.32.03.0359.00.000-6. Matrícula nº 69.611 do 02º CRI de Guarulhos/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 69.611, conforme **R.11(17/10/2012)**, PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA, o presente imóvel foi constituído em propriedade fiduciária, e transferida sua propriedade resolúvel à **GRENADA SP PARTICIPAÇÕES LTDA. AV.12(25/08/2017)**, AJUIZAMENTO DE AÇÃO, fica a presente averbação a fim de constar a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1068087-94.2014.8.26.0100, perante a 8ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, movida por **TOWER BRIDGE II RENDA FIXA FUNDO DE INVESTIMENTO IMA-B 5. AV.13(20/09/2017)**, ARRESTO EXEQUENDO. **AV.14(07/06/2018)**, PENHORA EXEQUENDA. **AV.15(04/07/2018)**, RETIFICAÇÃO DA PENHORA EXEQUENDA SOBRE A PROPRIEDADE PLENA DO IMÓVEL. **AV.16(07/07/2020)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de **TELLES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS - SPE LTDA** nos autos do processo nº 1002285-55.2015.5.02.0611. **AV.17(15/10/2020)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de **GRENADA SP PARTICIPAÇÕES SA e TELLES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS - SPE LTDA** nos autos do processo nº 1001553-95.2015.5.02.0313. **AV.18(14/12/2022)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de **GRENADA SP PARTICIPAÇÕES SA e TELLES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIARIAS - SPE LTDA** nos autos do processo nº 1001553-95.2015.5.02.0313.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 206.404,36 (setembro/2023).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - Um terreno com a área de 2.067,52m², que foi separado no solo com o marco 1, achatado ao lado do piquete 1, situado no eixo do vale, perímetro urbano deste município, situado no bairro do picanço; do marco 1, e, distância de 115,00ms, em linha reta, dividindo com Walter Smith, rumo S 14º 35'. E foi colocado o marco 2; do marco 2 seguindo a rua Tekla, em distância de 25,00ms, rumo 80º 52' W, foi colocado o marco 3 na divisa com o lote 2-C; do marco 3 em distância de 105,78ms rumo N. 10º 05' W, foi achatado o marco 4; do marco 4 ao marco 1, mede

14,21ms e faz divisas com João Batista, fechando o perímetro. **Inscrição Cadastral nº 083.64.34.0733.00.000. Matrícula nº 3.895 do 02º CRI de Guarulhos/SP. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 3.895, conforme **AV.15(07/02/2017)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO, fica a presente averbação para constar o ajuizamento da ação de Procedimento Comum, processo nº 1043888-53.2016.8.26.0224, perante a 10ª Vara Cível do Foro de Guarulhos, movida por DENIWAY CORPORATION SOCIEDAD ANONIMA. **AV.16(25/08/2017)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO, fica a presente averbação a fim de constar a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 1068087-94.2014.8.26.0100, perante a 8ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, movida por TOWER BRIDGE II RENDA FIXA FUNDO DE INVESTIMENTO IMA-B 5. **AV.17(20/09/2017)**, ARRESTO EXEQUENDO. **AV.18(07/06/2018)**, PENHORA EXEQUENDA. **AV.19(04/07/2018)**, RETIFICAÇÃO DA PENHORA EXEQUENDA SOBRE A PROPRIEDADE PLENA DO IMÓVEL. **AV.20(07/07/2020)**, INDISPONIBILIDADE, foi determinada a indisponibilidade dos bens de LADY LARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA nos autos do processo nº 1002285-55.2015.5.02.0611. **AV.21(25/08/2020)**, CANCELAMENTO DE REGISTRO, conforme decisão deferida nos autos do processo nº 1043888-53.2016.8.26.0224, ação de Procedimento Comum, ficam cancelados os registros sob o nº R.11 e R.14.

DA AVALIAÇÃO: Em 05/07/2019, o oficial de justiça, por estimativa, avaliou o presente imóvel na quantia de R\$ 13.440.000,00 correspondente ao terreno e as edificações a serem erigidas, conforme incorporação registrada sob o nº 12 na matrícula do presente imóvel. Atribuindo-se o valor de R\$ 240.000,00 a cada unidade, dos 56 apartamentos. Em 03/02/2020, em nova diligência para avaliação, atribuiu-se o valor de R\$ 4.200.000,00 correspondente somente ao terreno sem benfeitorias. Nesta data, 27/09/2023, em consulta ao "GOOGLE MAPS" verifica-se não haver qualquer construção no terreno, motivo pelo qual, utilizar-se-á como base o valor do terreno sem benfeitorias.

Observação: Da averbação 21 - Cancelamento de Registro, dos Embargos de Terceiro sob nº 1028270-29.2020.8.26.0024, fora declarada a ineficácia da sentença proferida na Ação Anulatória em relação ao fundo, objeto da AV.21.

Penhoras no rosto dos autos: I) Conforme fls. 2.180 - AUTOS, fora deferida a penhora no rosto destes autos para a garantia da dívida de R\$ 42.245,94 (11/1996), perseguida nos autos da Ação Trabalhista - Rito Ordinário, **processo nº 0107700-65.1996.5.02.0011**, da 11ª Vara do Trabalho de São Paulo, movida por EDISON APARECIDO BARBOSA; II) Conforme fls. 2.222 - AUTOS, fora deferida a penhora no rosto destes autos para a garantia da dívida de R\$ 35.303,74 (08/2020), perseguida nos autos da ação de Cumprimento de Sentença, **processo nº 0036868-91.2017.8.26.0224**, da 2ª Vara do JEC da Comarca de Guarulhos, movida por FLÁVIO ROBERTO FERREIRA MENDES; III) Conforme fls. 2.790 - AUTOS, fora deferida a penhora no rosto destes autos para a garantia da dívida de R\$ 54.183,19 (03/2021), perseguida nos autos da ação de Cumprimento de Sentença, **processo nº 0034055-91.2017.8.26.0224**, da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos, movida por LÉIA DOS SANTOS LIMA e outro.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 5.302.824,00 (setembro/2023).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 5.509.228,36 (setembro/2023 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 110.030.908,44 (dezembro/2021 - Conforme fls. 2.842 - AUTOS).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 10/11/2023 às 14h50min, e termina em 14/11/2023 às 14h50min; 2ª Praça começa em 14/11/2023 às 14h51min, e termina em 04/12/2023 às 14h50min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (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.

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de 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 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Ficam os executados GRENADA SP PARTICIPAÇÕES S.A, TELLES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA, BERTELLI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS SPE LTDA, LADY LARA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SPE LTDA, CÂNDIDO MARCONDES VIEIRA JUNIOR, RODRIGO MAZZAROLO MARCONDES VIEIRA, LUCIANA MAZZAROLO MARCONDES VIEIRA, CAMARVI PARTICIPAÇÕES S.A., bem como os credores EDISON APARECIDO BARBOSA, FLÁVIO ROBERTO FERREIRA MENDES, LÉIA DOS SANTOS LIMA, DENIWAY CORPORATION SOCIEDAD ANONIMA, terceiro(a) interessado ADRIANA FERREIRA PINTO, ADEMIL MARTIN ANDRADE, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 22/03/2018, 22/03/2018 respectivamente. **Dos autos constam o Agravo de Instrumento sob o nº 2017126-29.2023.8.26.0000 da 19ª Câmara de Direito Privado.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 03 de outubro de 2023.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

MARCELO STABEL DE CARVALHO HANNOUN
JUIZ(A) DE DIREITO