

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do requerido **ANATOTE COMERCIAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA** (CNPJ: 13.373.891/0001-73) na pessoa de seu representante legal, credor hipotecário **DANUBIO FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO** administrado por **BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ: 13.136.963/0001-69), **BANIF - BANCO INTERNACIONAL DO FUNCHAL (BRASIL) S/A** (CNPJ: 33.884.941/0001-94), **POSTALIS – INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR** (CNPJ: 00.627.638/0001-57), proprietária do DOMINIO DIRETO **UNIAO FEDERAL** (CNPJ: 26.994.558/0001-23), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na **AÇÃO MONITORIA, Processo nº 1052103-70.2014.8.26.0100**, em trâmite na **34ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **ESTEIO ENGENHARIA E FUNDAÇÕES LTDA.**, (CNPJ: 71.598.288/0001-96).

A Dra. **ADRIANA SACHSIDA GARCIA**, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial **Dora Plat**, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DOMÍNIO ÚTIL, por aforamento da União, de uma área de terras, integrante do quinhão nº 03, da propriedade denominada **Sítio Tamboré**, no distrito de **Aldeia**, município e comarca de **Barueri**, Estado de **São Paulo**, designada como sendo Imóvel nº 01 da quadra 4 do empreendimento denominado - **Alphaville Centro Industrial e Empresarial**, que assim se descreve, confronta e caracteriza: - **localizado na Alameda Tocantins**, esquina da **Avenida Marginal do Tietê** (atualmente **Avenida Doutor Dib Sauaia Neto**). Inicia sua descrição no ponto 1, situado no alinhamento dos imóveis da **Alameda Tocantins**, e distante 91,87m do cruzamento dos alinhamentos dos imóveis da **Alameda Tocantins**, com a **Avenida Juruá**. Deste ponto segue com frente para a **Alameda Tocantins**, na distância de 45,40m, até o ponto 2; deste ponto deflete à direita e segue em curva, na esquina da **Alameda Tocantins**, na distância de 45,40m, até o ponto 2, deste ponto deflete à direita e segue em curva, na esquina da **Alameda Tocantins** com a **Avenida Marginal do Rio Tiete**(atualmente **Avenida Doutor Dib Sauaia Neto**)., na distância de 49,10m até o ponto 3; deste ponto deflete à direita e segue com frente para a **Avenida Marginal do Rio Tiete**(atualmente **Avenida Doutor Dib Sauaia Neto**)., na distância 23,35m, até o ponto4; deste ponto deflete à direita e segue no mesmo alinhamento na distância de 64,85m até o ponto 5; deste ponto deflete à direita e segue confrontando com o imóvel de nº 33, na distância de 102,90m até o ponto 6; deste ponto deflete à direita e segue confrontando com o imóvel de nº 02, na distância de 92,80m até o ponto 1, do início desta descrição., **encerrando a área de 9.418,65m²**
Contribuinte nº 24453.54.52.0001.00.000.4. Matrícula nº 60.281 do 1ª CRI de Barueri/SP.

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 60281, conforme **Av.04(05/11/1987)**, consta que no terreno foi construído um prédio industrial, com a área de 2.029,58m², o qual recebeu o nº 1150 da **Alameda Tocantins**. **Av.06(28/06/2000)**, O imóvel e constituído de **DOMINIO PLENO**, sendo o Domínio Direto de propriedade da **UNIAO FEDERAL**, e o Domínio Útil. **Av.07(28/06/2000)**, Imóvel Cadastrado na Delegacia do Patrimônio da União em **São Paulo**, Capital sob o RIP nº 6213.0000863-60. **Av.22(23/09/2011)**, Contribuinte nº 24453.54.52.0001.00.000.4. **Av.24(23/09/2011)**, Proprietário do domínio útil a empresa **ANATOTE COMERCIAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**. **R.25(19/10/2011)**, Hipoteca em favor de **Danúbio Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado**. **R.26(20/03/2013)**, Hipoteca censual de 2º grau e sem concorrência de terceiros a favor do **Banif- Banco Internacional do Funchal (Brasil) S/A**. **Av.27(20/03/2013)**, Aditamento a cédula de crédito bancário que deu origem ao **R.26**. **R.28(20/03/2013)**, Hipoteca de 3º grau e sem concorrência de terceiros a favor de **Banif - Banco Internacional do Funchal (Brasil) S/A**. **Av.29(20/03/2013)**, Aditamento a cédula de crédito bancário que deu origem ao **R.28**. **Av.30(20/03/2013)**, Ampliação em mais 1.709,60m²., passando a ter 3.739,18m² de área construída. **Av.31(20/03/2013)**, A **Avenida Marginal Direita do Rio Tiete**, denomina-se atualmente **Avenida Doutor Dib Sauaia Neto**. **R.32(20/03/2013)**, foi averbada a **INCORPORAÇÃO** imobiliário do empreendimento que posteriormente na **Av. 41 ficou cancelada a incorporação** registrada por desistência de acordo com o artigo 34, parágrafo 4º da **Lei Federal nº 4.591/64. inexistindo interesse da requerente em dar continuidade ao projeto**. **Av.33(26/02/2014)**,

Aditamento a cédula de crédito bancário que deu origem ao R.28 e Av.29. **Av.34(26/02/2014)**, Aditamento a cédula de crédito bancário que deu origem ao R.26 e Av.27. **Av.35(01/09/2014)**, Aditamento a cédula de crédito bancário que deu origem ao R.28, Av.29 e Av.33. **Av.36(01/09/2014)**, Aditamento a cédula de crédito bancário que deu origem ao R.26, Av.27 e Av.34. **Av.37(29/07/2015)**, Aditamento a cédula de crédito bancário que deu origem ao R.26, Av.27. Av.34 e Av.36. **Av.38(29/07/2015)**, Aditamento a cédula de crédito bancário que deu origem ao R.28, Av.29, Av.33 e Av.35. **Av.39(19/11/2015)**, Aditamento a cédula de crédito bancário que deu origem ao R.28, Av.29, Av.33, Av.35 e Av.38. **Av.40(19/11/2015)**, Aditamento a cédula de crédito bancário que deu origem ao R.26, Av.27, Av.34, Av.36 e 37. **Av.42(30/06/2022)**, Distribuição da presente Ação Monitória. **Av.43(17/04/2023)**, Penhora Exequenda do Domínio Util. **Av.44(01/09/2023)**, Penhora em favor de Carslake Brasil Participações Ltda, Processo nº 0032165-28.2022.8.26.0100, 35ª VC/Central.

OBS: "NA VISTORIA (às fls. 379/433), O PERITO OBSERVOU QUE SOBRE O TERRENO ANTERIORMENTE DESCRITO, NÃO SE ENCONTRA NENHUM TIPO DE CONSTRUÇÃO"

*Pela Av.04/60.281, consta um prédio industrial com área de 2.029,58m². Pela Av.30/60.281, consta uma ampliação de mais 1.709,60m², passando a ter uma área total construída de 3.739,18m², porém, **referidas construções foram demolidas demolido**. No R.32/60.281, em conformidade com projeto aprovado do alvará nº 211/2012 (protocolado sob nº 045.548, em 28/06/2011, no processo nº SEURB 00284/2011), perante a municipalidade, a incorporação imobiliária do empreendimento denominado - Beyond Head Office, **sem nenhuma inicialização dessas obras**.*

OBS. As fls, 515 e seguintes consta débitos de ITPU no valor de **R\$ 473.943,44 (fevereiro/2024)**.

OBS: As fls, 573 e seguintes a **POSTALIS – INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR (“POSTALIS” ou “CREDOR HIPOTECÁRIO”)**, entidade fechada de previdência complementar, sem fins lucrativos, constituída sob a forma de sociedade civil, com sede Centro Empresarial Brasília Shopping SCN, Quadra 05, Bloco A, Torre Sul – Sala 401, Asa Norte, CEP 70.715-900, Brasília/DF, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.627.638/0001-57, **informa que em razão do encerramento do FUNDO DANÚBIO, os ativos que compunham o patrimônio do fundo, incluindo-se os instrumentos atrelados ao IMÓVEL HIPOTECADO, foram transferidos à carteira do cotista exclusivo, o POSTALIS, de modo que este detém o direito de preferir no pagamento a outros credores, conforme assegurado pelo art. 1.422 do Código Civil.**

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 36.500.000,00 (agosto/2023 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.966.826,61 (FEVEREIRO/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 31/05/2024 às 14h10min, e termina em 03/06/2024 às 14h10min; 2ª Praça começa em 03/06/2024 às 14h11min, e termina em 24/06/2024 às 14h10min.

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 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

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 cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, 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 a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica o requerido ANATOTE COMERCIAL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, credor(a) hipotecário DANUBIO FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO ADMINISTRADO POR BNY MELLON SERVIÇOS FINANCEIROS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, BANIF - BANCO INTERNACIONAL DO FUNCHAL (BRASIL) S/A, POSTALIS – INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR, proprietária do DOMINIO DIRETO UNIAO FEDERAL , e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 11/09/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 15 de março de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ADRIANA SACHSIDA GARCIA
JUÍZA DE DIREITO