

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **INDÚSTRIA MADEIREIRA ULIANA LTDA.** (CNPJ: 72.455.751/0001-03), na pessoa de seu representante legal, **JOSÉ MOACIR ULIANA** (CPF: 038.998.338-13), seu cônjuge e coexecutada **CRISTINA DE LOURDES VIEIRA ULIANA** (CPF: 015.963.108-47), **JOSÉ ARNALDO BERTOLA ULIANA** (CPF: 438.573.618-91), seu cônjuge e coexecutada **MARIA DE LOURDES TOLEDO ULIANA** (CPF: 031.255.528-85), **ANTÔNIO CARLOS FAVERO ULIANA** (CPF: 749.436.428-53), seu cônjuge e coexecutada **VERA LIS CRUZ RODRIGUES ULIANA** (CPF: 040.371.658-64), dos credores **LUCAS DE CARVALHO PINTO** (CPF: 376.751.208-41), **UNIÃO (FAZENDA NACIONAL)** (CNPJ: 00.394.460/0216-53), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TIETE** (CNPJ: 46.634.598/0001-71), bem como de **BANCO BTG PACTUAL S/A** (sucessor por incorporação da **NOVAPORTFOLIO PARTICIPAÇÕES S/A**) (CNPJ: 30.306.294/0001-45), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1029295-71.2014.8.26.0100 – Ordem nº 582/2014**, em trâmite na **42ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL MASTER III** (CNPJ: 12.138.813/0001-21).

O Dr. André Augusto Salvador Bezerra, MM. Juiz 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 - Terreno com a área de 35.641,11 metros quadrados ou 3,56,4111 ha, situado na cidade de Tietê/SP, com frente para a Rodovia Cornélio Pires (SP/127), Tietê - Piracicaba, lado esquerdo de quem desta cidade se dirige àquela, com as seguintes medidas e confrontações: começa num ponto entre a Estrada acima referida e propriedade de Guilherme José Foltran e daí segue por 172,00 metros, até certo ponto, dividindo com o mesmo Guilherme José Foltran e Avelino Tonon e Irmãos; deflete à direita e segue por mais 87,00 metros, dividindo com Avelino Tonon e Irmãos, até certo ponto; deflete à esquerda e segue por 5,64 metros, dividindo ainda com Avelino Tonon e Irmãos; deflete à direita e segue por 207,32 metros, confrontando com Lauro Modolo Tonon, até certo ponto; deflete à direita e segue por 21,27 metros, confrontando com Cecília Lizier Gardenal e filhos; deflete à direita e segue por 373,32 metros, dividindo com a empresa Ninho Verde Indústria e Comércio de Rações Ltda., até atingir a Rodovia Cornélio Pires (SP/127); e finalmente deflete a direita e segue por 135,00 metros, dividindo com a referida rodovia, até a propriedade de Guilherme José Foltran, ponto inicial, fechando-se o perímetro. **Contribuinte nº 000014041001001** (Conforme Av. 08). **Matrícula nº 16.673 do CRI de Tietê/SP** (doravante referido simplesmente como "Imóvel"). **BENFEITORIAS:** Conforme consta nas Averbações 02 à 08, bem como no laudo de avaliação as fls. 765/785, o referido imóvel encontra-se situado na Rodovia Cornélio Pires, km 75, Sentido Tietê, Tietê/SP. O terreno tem a área de 35.641,11 m² e possui uma construção com a área total de 9.369,90 m². O imóvel possui a idade entre 25 a 30 anos e seu estado de conservação encontra-se entre regular, necessitando de reparos simples a reparos importantes. Trata-se de imóvel comercial que possui fechamento em grade, tem a área descoberta para estacionamento, composto ainda com Galpões, Galpões secadores, Galpão Pintura, Prédio Refeitório e Prédio Administrativo. **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 16673, conforme **R. 09 (10/02/2011), Av. 10 (24/10/2011), Av. 11 (21/03/2014) e Av. 12 (04/04/2014)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA e CESSÃO DE CRÉDITO em favor do EXEQUENTE. **Av. 13 (27/12/2018)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0001589-66.2012.8.26.0629, 1ª Vara Cível da Comarca de Tietê/SP. **Av. 15 (05/08/2020)**, PENHORA em favor de LUCAS DE CARVALHO PINTO, Processo nº 0011344-64.2018.5.15.0111, Vara do Trabalho da Comarca de Tietê/SP. **Av. 17 (12/01/2021)**, PENHORA EXEQUENDA.

OBS¹: *Constam Débitos de Dívida Ativa no valor de R\$ 863.354,65 (até 23/01/2024).*

OBS²: *Conforme constam as fls. 1284/1287, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 3003269-98.2013.8.26.0629, em trâmite perante o Setor das Execuções Fiscais da Comarca de Tietê/SP, tendo como autora a União (Fazenda Nacional).*

OBS³: Como se extrai do R. 9 e das Av. 10 a 12 constantes da matrícula 16.673 do CRI de Tietê/SP, o Imóvel é objeto de alienação fiduciária em garantia a 2 (duas) Cédulas de Crédito Bancário ("CCBs" - CCBs nºs 9.647/10 e 12.647/11),

sendo a CCB nº 9.647/10 de titularidade de **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL MASTER III** e a CCB nº 12.647/11 de titularidade de **NOVA PORTFOLIO PARTICIPAÇÕES S/A**, sucedida por **BANCO BTG PACTUAL S/A** (ambos os titulares, em conjunto, “Coproprietários Fiduciários”).

OBS⁴: *Conforme constam as fls. 680/712, os executados informaram que também consta como credora fiduciária a empresa Nova Portfolio Participações S/A, titular dos direitos creditórios da Massa Falida do Banco BVA, a qual na qualidade de sucessora da BVA, assumiu o polo ativo da Execução Extrajudicial, Processo nº 1084906-04.2017.8.26.0100, que tramita da 3ª Vara Cível Foro Regional de Pinheiros/SP. Esta Execução se funda na CCB número 9647/10 e aquela em que é credora a Nova Portfolio, tem como objeto a CCB nº 12647/11, conforme instrumento de cédula de crédito bancário de mútuo e termo aditivo constante dos autos supramencionados. As referidas cédulas de crédito bancário foram garantidas por aval prestado pelos Executados, que assumiram na qualidade de devedores solidários da Indústria Madeira Uliana Ltda.; cessão fiduciária de títulos de crédito; alienação fiduciária de imóvel objeto da Matrícula nº 16.673, CRI de Tietê/SP e aditamento ao instrumento particular de constituição de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, ou seja, o mesmo imóvel dado em garantia na presente demanda. Constam ainda as fls. 1193, a petição informando que o Banco BTG Pactual S/A, é titular dos direitos creditórios da Novaportfólio (OBS: Novaportfólio fora incorporada pelo Banco BTG Pactual S/A).*

OBS⁵: A praça judicial ocorre nos autos da execução movida pelo próprio coproprietário fiduciário **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL MASTER III**, com anuência do coproprietário fiduciário **BANCO BTG PACTUAL S/A** quanto à divisão da totalidade dos respectivos resultados entre Coproprietários Fiduciários até os limites dos respectivos créditos exequendos e respeitada a proporção estabelecida às fls. 1.243/1.245 e 1.249/1.250 e homologada às fls. 1.300 dos autos da execução de origem.

OBS⁶: Em 8.2.2024, o Exequente **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL MASTER III** interpôs o agravo de instrumento nº 2028255-94.2024.8.26.0000 contra a r. decisão de fls. 1.300 dos autos de origem, a cujas razões aderiu o **BANCO BTG PACTUAL S/A**. Em tal recurso se discute a impossibilidade jurídica de constrições voltadas contra o patrimônio do devedor fiduciante atingirem, antes da quitação dos Coproprietários Fiduciários, o patrimônio dos Coproprietários Fiduciários, nele incluso o resultado da venda do Imóvel objeto da alienação fiduciária. Em 19.2.2024, o E. Tribunal de Justiça de São Paulo concedeu efeito suspensivo ao recurso do Exequente para manter o resultado da alienação do bem objeto da alienação fiduciária depositado em juízo. Neste contexto, e salvo determinação diversa das instâncias competentes, o resultado da venda do Imóvel deverá permanecer integralmente depositado em juízo até julgamento definitivo do Agravo de Instrumento nº 2028255-94.2024.8.26.0000.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 10.221.733,00 (janeiro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 14/06/2024, às 13h50min, e termina em 19/06/2024, às 13h50min-; 2ª Praça começa em 19/06/2024, às 13h51min, e termina em 10/07/2024 às 13h50min.

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). 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 bem arrematado deverá ser depositado 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 propter rem relativos a IPTU/ITR, foro e laudêmio, quando for o caso, e demais taxas e impostos relativos à propriedade do Imóvel, incorridos até a data da praça somente 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.

Ficam os executados, INDÚSTRIA MADEIREIRA ULIANA LTDA., na pessoa de seu representante legal, JOSÉ MOACIR ULIANA, seu cônjuge e coexecutada CRISTINA DE LOURDES VIEIRA ULIANA, JOSÉ ARNALDO BERTOLA ULIANA, seu cônjuge e coexecutada MARIA DE LOURDES TOLEDO ULIANA, ANTÔNIO CARLOS FAVERO ULIANA, seu cônjuge e coexecutada VERA LIS CRUZ RODRIGUES ULIANA, os credores LUCAS DE CARVALHO PINTO, UNIÃO (FAZENDA NACIONAL), PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TIETE, bem como BANCO BTG PACTUAL S/A (sucessor por incorporação da NOVA PORTFOLIO PARTICIPAÇÕES S/A) e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 25/08/2020. 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, 02 de maio de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

ANDRÉ AUGUSTO SALVADOR BEZERRA
JUIZ DE DIREITO