

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação dos executados **BRASELL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA -EPP** (CNPJ: 00.371.744/0001-12), **EDUARDO NEFFA SIMÃO** (CPF: 512.821.356-00), **ASAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** (CNPJ: 10.729.566/0001-02), credor hipotecário **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ: 00.000.000/4247-14), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO, **Processo nº 1078808-32.2019.8.26.0100**, em trâmite na **18ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **STRATEGI SINGLE NAME NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - NÃO PADRONIZADOS** (CNPJ: 44.076.714/0001-59).

A Dra. EDNA KYOKO KANO, 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 - Area de terreno com aproximadamente 4.875,09m², situada num lugar denominado Imbaúbas, parte antiga fazenda do Imbaúbas, originária de parte da Gleba 3, pertencente a Manoel Cândido de Souza, hoje situada no Bairro da Gameleira, com a seguinte descrição: Partindo do ponto de interseção na esquina da Rua 6 (aberta s/ calçamento) com a Avenida Tereza Cristina; daí, seguindo sempre a face da Avenida Tereza Cristina, por uma distância total de 40,40m por divisas seccionadas por muro e cerca de arame com: 15,40m, 11,50m e 13,50m respectivamente, **recebendo o Nº 5244 da Avenida Tereza Cristina**; até encontrar, o muro de divisa da antiga Gleba 3 área descrita na documentação jurídica com aproximadamente 5.000,00m² ponto inicial desta descrição; então, vira-se a esquerda e seguindo sempre o muro divisório entre a gleba 3 (objeto desta descrição); e, parte da antiga gleba 7. Primeiro, segue-se o muro divisório até encontrarmos a face da antiga Estrada do Felicíssimo conforme planta e descrições antiga da região hoje, servidão que liga a Rua 6 a Rua Felicíssimo e/ou São Manoel; depois, seguindo a mesma direção da linha divisória anterior até encontrar o muro de divisa que protege a faixa de domínio da estrada de ferro da antiga R.F.F.S.A. por uma distância de aproximadamente 79,67m; deste ponto, vira-se a direita e seguindo primeiro o muro que protege a faixa de domínio da antiga estrada de ferro da R.F.F.S.A.; e, depois por uma linha imaginária; mas, respeitando a faixa de domínio da R.F.F.S.A., por uma distância de aproximadamente 81,03m; cortando a antiga Estrada de Ferro Velho e uma antiga Casa de moradia existente nesta posição desde os relatos antigos de parte da Gleba 3, até encontrar a divisa da Gleba 3 e parte da Gleba 4; daí, vira-se a direita e seguindo a linha divisória entre a Gleba 3 e parte da Gleba 4, primeiro por um muro pré-fabricado, depois por um muro de bloco recente por uma distância total de aproximadamente 75,02m até encontramos a face da Avenida Tereza Cristina (vale ressaltar que o terreno divisório de parte da antiga Gleba 4 está vago); deste ponto, vira-se a direita e seguindo sempre a face da avenida Tereza Cristina; primeiro por uma distância de aproximadamente 30,80m, que recebe o Nº 5.200 da Avenida Tereza Cristina, tendo como limites um muro de bloco recente; e; depois por uma distância de aproximadamente 14,10m, tendo como limite uma grade (esta parte recebe o Nº 5.250 da Avenida Tereza Cristina); e, fechamos esta descrição encontrando o ponto inicial, onde teve início este descrição. O imóvel tem um desnível de aproximadamente 8,00 desde os fundos, limites da faixa de domínio da R.F.F.S.A.; cota 871,00 até a gente, face a Avenida Tereza Cristina cota 863,00. **Contribuinte nº não consta. Matrícula nº 70.817 do 7º CRI de BELO HORIZONTE/MG.**

ÔNUS: Constam da referida matrícula nº 70817, conforme **R.02(05/05/2017)**, Proprietário: Asas Empreendimentos e Participações Ltda. **R.03(10/12/2018)**, Hipoteca a favor do Banco Brasil S/A. **Av.04(01/09/2020)**, Presente Execução. **R.05(22/06/2021)**, Penhora Exequenda.

OBS: O ilustre perito informa as fls, 576, em respostas aos quesitos que:

(ix) Queira o Sr. Perito informar se é possível afirmar que o imóvel possui dívida ativa com a Prefeitura Municipal, em virtude de débitos referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano IPTU.

RESPOSTA: Convém salientar que, o signatário além de comparecer ao BH Resolve; e SEFIN, mas sequer, obteve informações sobre o Índice Cadastral do Imóvel avaliando. Além disso, solicitou por e-mail e consultou através do site prodemge.gov.br a exigência supramencionada, porém, não obteve êxito.

OBS: O BANCO DO BRASIL S/A realizou uma cessão de créditos e/ou direitos em favor de STRATEGI SINGLE NAME NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - NÃO PADRONIZADOS referente a cédula de crédito bancário nº 495.803.557 emitida em 05/12/2018 em favor do Banco do Brasil S/A.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 3.342.211,25 (maio/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 8.522.160,00 (janeiro/2024).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 28/06/2024 às 14h10min, e termina em 03/07/2024 às 14h10min; 2ª Praça começa em 03/07/2024 às 14h11min, e termina em 23/07/2024 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.

Ficam os executados BRASELL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA -EPP, EDUARDO NEFFA SIMÃO, ASAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, credor hipotecário BANCO DO BRASIL 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 09/06/2021. 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, 16 de maio de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

EDNA KYOKO KANO
JUÍZA DE DIREITO