

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação dos executados **V55 EMPREENDIMENTOS S/A** (CNPJ: 10.594.198/0001-32), **BENEDITO IVO LODO FILHO** (CPF: 073.848.368-08), **ARACUI EMPREENDIMENTOS S/A** (CNPJ: 04.794.781/0001-94), **JOSÉ AUGUSTO FERREIRA DOS SANTOS** (CPF: 236.183.967-91), proprietária do domínio direto SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO EM SP - SPU/SP (CNPJ: 00.489.828/0031-70), a coproprietária MARIA CLÁUDIA GALLO (CPF: 039.387.128-21), os credores **BANCO BRADESCO S/A** (CNPJ: 60.746.948/0001-12), **SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 5** (CNPJ: 51.244.861/0001-56), **MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA** (CNPJ: 46.522.983/0001-27), **EDILSON DE AVILA GOES** (CPF: 312.990.068-33), **KEILA DE OLIVEIRA DE AVILA GOES** (CPF: 347.067.868-51), **ADRIANO MACIEL DOS SANTOS** (CPF: 309.192.698-26), **MASSA FALIDA DO BANCO BVA S/A** (CNPJ: 32.254.138/0001-03), **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL TAMBORE 3** (CNPJ: 65.700.809/0001-71), **MINISTÉRIO DA FAZENDA** (CNPJ: 00.394.460/0471-05), terceiro interessado **CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA** (CNPJ: 45.543.915/0001-81), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1036025-35.2013.8.26.0100**, em trâmite na **25ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **II FIDC NP POLO RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADO** (CNPJ: 21.397.791/0001-05), na pessoa de seu representante legal representado por sua instituição administradora **SOCOPA** (CNPJ: 62.285.390/0001-40).

A Dra. Leila Hassem da Ponte, MM. Juíza 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.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTE 001 - DOMÍNIO ÚTIL de TERRENO URBANO (VIDE BENFEITORIAS), situado na Alameda Taiti, constituído pelo lote nº 06, da quadra nº 22, do loteamento denominado "FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL 2" - PARTE "A", no Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, medindo 20,02m em curva de frente para a referida Alameda Taiti; 50,14m do lado direito, de quem da referida Alameda olha para o imóvel, confrontando com o lote nº 07; 51,09m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 05; e, 20,00m nos fundos, confrontando com o lote nº 15; encerrando a área de 1.012,96m². **Contribuinte nº 244515122037800000. Matrícula nº 160.759 do 1ª CRI de Barueri/SP.**

BENFEITORIAS: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 1659, 1661/1662 e 1667, o imóvel compõe-se de dois lotes de terreno, uma edificação residencial principal com área de lazer e piscina, e uma edificação secundária situado na Alameda Taiti, nº 122/142 - lote nº 05 e lote nº 06, quadra "22", no empreendimento denominado Fazenda Tamboré Residencial 02 Parte A, atual residencial 03, no distrito e município de Santana de Parnaíba, na comarca de Barueri, no estado de São Paulo. As edificações foram erigidas em dois pavimentos.

A edificação principal e área de lazer com piscina encontram-se **completamente construídos no lote nº 05.**

IMÓVEL A SER LEILOADO (LOTE Nº 06 - QUADRA Nº 22): A edificação secundária segue o mesmo padrão da principal, e está construída no lote nº 06 da quadra 22, e não consta no registro do imóvel. A área construída é de aproximadamente 520,00m². Imóvel é complemento do imóvel declarado como bem de família.

As duas edificações compartilham da mesma entrada, assim como parte de área de lazer e circulação e está identificada apenas com o nº 142.

A condição de conservação e manutenção da edificação é classificada como entre regular e necessitando de reparos simples.

O padrão construtivo da edificação é caracterizado como: "Casa Padrão fino-médio", sendo o estado de conservação classificado "entre regular e necessitando de reparos simples", aparentando a idade de 12 anos.

A edificação residencial principal com a área de lazer e piscina - Lote nº 05, trata-se de bem de família.

ÔNUS: Consta da referida matrícula nº 160759, conforme **Av.01(07/05/2012)**, no loteamento denominado "FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL 2 - PARTE A E B" foram impostas restrições convencionais no tocante à edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo de loteamento. **Av.4(20/07/2016)**, Distribuição de ação proposta por BANCO BRADESCO S/A em face de BENEDITO IVO LOBO FILHO, Processo nº 1004690-60.2014.8.26.0068, 1ª VC/Barueri/SP. **Av.05(06/09/2017)**, Penhora exequenda. **Av.06(21/07/2020)**, Indisponibilidade de Bens de BENEDITO IVO LOBO FILHO, Processo nº 0001530-26.2019.4.01.4101, 3ª Vara/Porto Velho/RO. **Av.07(12/01/2022)**, Arresto em favor de MASSA FALIDA DO BANCO BVA S/A, Processo nº 1050008-23.2021.8.26.0100, 1ªVara de Rec Judicial Capital/SP. **Av.08(15/06/2022)**, Indisponibilidade dos bens do patrimônio em nome de BENEDITO IVO LODO FILHO, Processo nº 0000687-92.2017.5.09.0005, 5ª VT/Curitiba/PR.

OBS: Eventual necessidade de regularização cadastral/da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

OBS: Consta na matrícula do imóvel como Proprietária do Domínio Direto: UNIÃO FEDERAL.

OBS: Sob o imóvel recai ação de decorrente da inadimplência das taxas de manutenção do referido lote nos autos do processo nº 1015751-49.2013.8.26.0068, no valor de R\$ 829.392,35(até 05/2022) (Fls, 2421/2429).

OBS: Consta Débitos de dívida ativa/IPTU no valor de R\$ 351.657,97 até 01/06/2022.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 6.920.718,00 (julho/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 002 - Prédio residencial (**VIDE BENFEITORIAS**), com frente para a Alameda das Dracenas, o qual recebeu o nº 571, com a área total construída de 236,68ms² (conf. AV.05(11/04/1990)), antes um lote de terreno designado pelo nº 24 (vinte e quatro) da Quadra nº 21 (vinte e um), do loteamento denominado "ALPHAVILLE RESIDENCIAL 5", situado na cidade, distrito e município de Santana de Parnaíba, desta comarca, com a área de 387,07ms², medindo 12,00ms de frente para a alameda das Dracenas, de quem da rua olha para o imóvel, mede do lado direito 30,00ms da frente aos fundos, onde confronta com o lote nº 23; 30,00ms do lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 25; e, 13,80ms nos fundos, onde confronta com parte dos lotes nºs 02 e 03. **Contribuinte nº 244514178037000000. Matrícula nº 64.894 do 1ª CRI de Barueri/SP.**

BENFEITORIAS: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 1779/1782, 1796, o imóvel compõe-se de um lote de terreno, uma edificação residencial com piscina situado à Alameda das Dracenas, nº 571 - lote nº 24, quadra "21", no empreendimento denominado Alphaville Residencial 05, no distrito e município de Santana de Parnaíba, na comarca de Barueri, no estado de São Paulo. A edificação foi erigida em dois pavimentos. O projeto arquitetônico da edificação contemplou, no nível da rua (subsolo): depósito e um banheiro, a garagem de veículos, duas escadas para o piso superior (térreo), a de serviços e a social. Piso superior (térreo): contemplou os ambientes sociais, como uma sala principal para dois ou três ambientes, uma sala menor, uma sala isolada, um lavabo, uma cozinha e uma lavanderia. Nos fundos do imóvel há uma piscina, uma cobertura e um banheiro. O piso superior contempla os dormitórios, mas não pode ser avaliado pois o imóvel estava fechado, só permitindo observar e fotografar os ambientes do subsolo e do térreo, porém é possível verificar a edificação como um todo através da imagem destes ambientes e das imagens externas do imóvel. A condição de conservação e manutenção da edificação é classificada como "necessitando de reparos simples". O padrão construtivo da edificação é caracterizado como: "casa Padrão superior", sendo o estado de conservação classificado como: "necessitando de reparos simples", com a idade de 30 anos.

ÔNUS: Consta da referida matrícula nº 64894, conforme **AV.05(11/04/1990)**, foi edificado um prédio residencial, com frente para a Alameda das Dracenas, o qual recebeu o nº 571, com a área total construída de 236,68ms². **Av.08(28/11/2006)**, no loteamento denominado "ALPHAVILLE RESIDENCIAL 05" foram impostas restrições convencionais no tocante à edificações e urbanísticas, quanto ao uso do solo, minuciosamente especificadas no contrato padrão que integra o processo de loteamento. **Av.13(20/07/2016)**, Distribuição de ação proposta por BANCO BRADESCO S/A em face de BENEDITO IVO LOBO FILHO, Processo nº 1004690-60.2014.8.26.0068, 1ª VC/Barueri/SP. **Av.14(15/09/2016)**, Penhora do imóvel em favor de SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 5,

Processo nº 1006439-15.2014.8.26.0068, 1ª VC/Barueri/SP. **Av.15(06/09/2017)**, Penhora exequenda. **Av.16(21/07/2020)**, Indisponibilidade de Bens de BENEDITO IVO LOBO FILHO, Processo nº 0001530-26.2019.4.01.4101, 3ª Vara/Porto Velho/RO. **Av.17(08/06/2021)**, Penhora do domínio útil do imóvel em favor de ADRIANO MACIEL DOS SANTOS, Processo nº 0001443-91.2012.5.15.0108, 1ªVT/São Roque/SP. **Av.18(12/01/2022)**, Arresto em favor da MASSA FALIDA DO BANCO BVA S/A, Processo nº 1050008-23.2021.8.26.0100, 1ª Rec Judicial Da Capital/SP. **Av.19(18/03/2022)**, Penhora em favor de MINISTÉRIO DA FAZENDA, Processo nº 0016998-94.2015.4.03.6144, 1ª Vara Federal da Comarca de Barueri. **Av.20(15/06/2022)**, Indisponibilidade de bens do patrimônio em nome de BENEDITO IVO LODO FILHO, Processo nº 0000687-92.2017.5.09.0005, 5ª VT/Curitiba/PR.

OBS: Constan Débitos de dívida ativa/IPTU no valor de R\$ 110.452,90 até 01/06/2022.

OBS: Eventual necessidade de regularização cadastral/da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

OBS: Constan Débitos de dívida ativa no valor de R\$ 110.452,90 até 01/06/2022.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.443.198,25 (julho/2024).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBSEERVAÇÕES

OBS.: Consta, às fls.757/759, PENHORA no rosto dos presentes autos, oriundo do processo nº 1000160-14.2014.8.26.0100, em trâmite perante a 5ª Vara Cível do Foro local, tendo como requerente CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA. O valor da dívida no dia 16/12/2013 é de R\$ 4.856.927,74.

OBS: Consta, às fls. 2232/2235, cópia da decisão proferida na Ação Civil Pública Civil - Recuperação Judicial e Falência, processo digital nº 1050008-23.2021.8.26.0100, perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Local, constando como requerente MASSA FALIDA DO BANCO BVA S/A e como requerido BENEDITO IVO LOBO FILHO, que deferiu a tutela de urgência para 1) determinar o arresto acautelatório da quota parte de BENEDITO IVO LOBO FILHO com a respectiva averbação na matrícula dos seguintes imóveis: A) matrículas nº 12.467, nº 18.044 e nº 46.404 registradas no Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga/SP; B) matrícula nº 35.020, registrada no Cartório de Registro de Imóveis de São Roque/SP; C) matrículas nº 64.894, 102.156, 114.179, 115.459, 140.787, 160.397, 160.759 e 181.802 registradas no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP; D) matrículas nº 79.550 e nº 79.551 registradas no Cartório de Registro de Imóveis de Perus /SP; 2) Declarar a ineficácia do ato de disposição patrimonial a título gratuito praticado por BENEDITO IVO LOBO dentro dos 02 anos que antecederam a decretação da falência de Banco BVA, determinando o retorno do imóvel matriculado sob o nº 147.540 registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP, ao status quo e, portanto, à esfera patrimonial de Bendito Ivo Lodo, para posterior arresto cautelar do imóvel. Fls. 2853; deferida a Penhora no rosto dos autos do juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Barueri -Processo 1015751-49.2013.8.26.0068/01, até o limite de R\$ 4.229.243,70(08/2022).

OBS: Conforme artigo 843 do CPC, 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. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições

OBS: Trata-se de expropriação de bens indivisível, assim fica assegurado o direito de preferência e adjudicação, se exercido por cada condômino. O direito de preferência deve ser invocado ao ensejo da praça/leilão eletrônico, exercido na hasta pública, imediatamente após a proposta feita por estranho, não sendo admitido o seu exercício depois que a praça/leilão se findar.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 8.363.916,25 (julho/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 172.314.885,70 (setembro/2017).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 27/09/2024 às 11h30min, e termina em 02/10/2024 às 11h30min; 2ª Praça começa em 02/10/2024 às 11h31min, e termina em 22/10/2024 às 11h30min.

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 75% do valor da avaliação (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da coproprietária foi recalculado). 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.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados V55 EMPREENDIMENTOS S/A, BENEDITO IVO LODO FILHO, ARACUI EMPREENDIMENTOS S/A, JOSÉ AUGUSTO FERREIRA DOS SANTOS, coproprietários SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO EM SP - SPU/SP, MARIA CLÁUDIA GALLO, bem como os credores BANCO BRADESCO S/A, SOCIEDADE ALPHAVILLE RESIDENCIAL 5, MUNICÍPIO DE SANTANA DE PARNAÍBA, EDILSON DE AVILA GOES, KEILA DE OLIVEIRA DE AVILA GOES, ADRIANO MACIEL DOS SANTOS, MASSA FALIDA DO BANCO BVA S/A, ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL TAMBORE 3, MINISTÉRIO DA FAZENDA, terceiro interessado CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 22/08/2017, 22/08/2017 respectivamente. Dos autos constam Agravos de Instrumentos nº 2105942-50.2024.8.26.0000 e 2107516-11.2024.8.26.0000. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 14 de agosto de 2024.

Eu, _____, Escrevente Digitei,

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

LEILA HASSEM DA PONTE
JUÍZA DE DIREITO