

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação dos executados **SPA ENGENHARIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.** (CNPJ: 25.707.134/0001-78), na pessoa de seu representante legal; **ANDRÉ VON BENTZEEN RODRIGUES** (CPF: 549.140.786-00), **BRUNO VON BENTZEEN RODRIGUES** (CPF: 627.535.926-91), seus cônjuges, se casados forem, **SPAVIAS ENGENHARIA LTDA.** (CNPJ: 06.059.982/0001-73), **BRP - PARTICIPAÇÕES E LOCAÇÕES LTDA.** (CNPJ: 00.073.003/0001-55), **MONTANA PARTICIPAÇÕES LTDA.** (CNPJ: 04.295.368/0001-85), **CONCRE-NORTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.** (CNPJ: 04.692.327/0001-22), **SPRIL SERVIÇOS FERROVIÁRIOS LTDA.** (CNPJ: 33.661.435/0001-36), na pessoa de seus representantes legais, bem como dos credores **ADAHILTON PEREIRA DE SOUZA** (qualificação ignorada), **MARCELO SANTOS DO CANTO** (qualificação ignorada), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1091268-61.2013.8.26.0100 – Ordem nº 2163/2013**, em trâmite na **40ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **BANCO SAFRA S/A** (CNPJ: 58.160.789/0001-28).

O Dr. Renan Augusto Jacó Mota, 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](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Um terreno localizado à Rua Rio Tocantins, Bairro Vila Esperança, na cidade de Porto Franco/MA, com a área de 55.080,00 m<sup>2</sup> (cinquenta e cinco mil e oitenta metros quadrados), com limites e confrontações seguintes: Começa seu perímetro em um marco de madeira cravado na margem da Rua Rio Tocantins e segue em linha seca limitando com o Bairro Vila Esperança, Blocos A e B do Programa Minha Casa Minha Vida nos azimutes e distâncias de 119º12'53" - 82,00 metros e 29º50'15" - 60,00 metros, passando a limitar com a Rua Rio Grande do Sul no azimute e distância de 119º12'53" - 218,00 metros, passando a limitar com a Avenida Valentin da Silva Aguiar no azimute e distância de 209º50'15" - 200,00 metros, passando a limitar com a Rua Santa Catarina no azimute e distância de 299º12'53" - 300,00 metros, passando a limitar com a Rua Rio Tocantins no azimute e distância de 29º50'15" - 140,00 metros, totalizando um perímetro de 1.000,00 metros; Conforme Mapa e Memorial Descritivo datado de 29 de abril de 2015, assinado pelo Agrimensor Juliano Pereira Filho, CREA GO 170/TD – Vistos: MA/TO CONFEA 1004786301-ART 00010047863015180210. **Matrícula nº 9.862 do CRI de Porto Franco/MA. OBS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 14.494/14.513, o referido imóvel encontra-se localizado na confluência da Avenida Valentim da Silva Aguiar, antiga Rio Tocantins, com a Rua Rio Grande do Sul, antiga Avenida Principal Vila Esperança, com a Rua Santa Catarina, antiga Rua da Leitemil, e com Rua S/D, Bairro Vila Esperança, Município de Porto Franco/MA, Região Leste do Brasil. O terreno possui a área de 55.080,00 m<sup>2</sup> e sobre o mesmo encontram-se erigidas diversas edificações comerciais, contudo, em péssimo estado de conservação, não possuindo valor comercial.** **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 9862, conforme **Av. 04 (08/06/2020)**, PENHORA EXEQUENDA. **Av. 05 (28/05/2021)**, PENHORA em favor de ADAHILTON PEREIRA DE SOUZA, Processo nº 0175000-55.2013.5.16.0012, 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Imperatriz/MA. **Av. 06 (17/08/2022)**, PENHORA em favor de MARCELO SANTOS DO CANTO, Processo nº 0016868-98.2021.5.16.0017.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1.219.421,23 (fevereiro/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 448.158.410,46 (março/2024 – Conforme fls. 15.139/15.154 dos autos).**

**4 - VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 25/04/2025 às 10h40min, e termina em 29/04/2025 às 10h40min; 2ª Praça começa em 29/04/2025 às 10h41min, e termina em 20/05/2025 às 10h40min.**

**6 - 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 70% 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).

**7 - 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).

**8 - 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 as 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.

**9 - COMISSÃO DA LEILOEIRA** - 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.

**10 - 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.

**11 - 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.

**12 - 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.*

**13 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalmazuk.com.br. Para participar acesse [www.portalmazuk.com.br](http://www.portalmazuk.com.br).

**14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalmazuk.com.br](http://portalmazuk.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.

**15 - 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 a leiloeira 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@portalmazuk.com.br](mailto:contato@portalmazuk.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 SPA. ENGENHARIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., na pessoa de seu representante legal; ANDRÉ VON BENTZEEN RODRIGUES, BRUNO VON BENTZEEN RODRIGUES, seus cônjuges, se casados forem, SPAVIAS ENGENHARIA LTDA., BRP - PARTICIPAÇÕES E LOCAÇÕES LTDA., MONTANA PARTICIPAÇÕES LTDA., CONCRE-NORTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., SPRAIL SERVIÇOS FERROVIÁRIOS LTDA., na pessoa de seus representantes legais, bem como os credores ADAHILTON PEREIRA DE SOUZA, MARCELO SANTOS DO CANTO e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 03/03/2020. Dos autos constam o Agravo de Instrumento nº 2087254-40.2024.8.26.0000, ora aguardando decisão do Recurso Especial. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 27 de fevereiro de 2025.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

RENAN AUGUSTO JACÓ MOTA  
JUIZ DE DIREITO