

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças dos DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre o bem imóvel e para intimação dos executados **FIRST BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ: 04.463.785/0001-90), na pessoa de seu representante legal; **ROBERTO BISKER** (CPF: 170.102.248-62), **SANDRA GOLDSTEIN BISKER** (CPF: 255.226.918-40), **RUBENS BISKER** (CPF: 031.027.188-68), seus cônjuges, se casados forem, do credor **PANTANO SOCIEDADE DE ADVOGADOS** (CNPJ: 12.585.095/0001-31), bem como de **DELFO EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.** (CNPJ: 10.455.569/0001-03), e demais interessados, expedido na Ação de Execução de Título Extrajudicial, **Processo nº 1081027-52.2018.8.26.0100**, em trâmite na **25ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**, requerida por **GAMA - FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO** (CNPJ: 09.555.452/0001-04).

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 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 - DIREITOS DO FIDUCIANTE que recaem sobre um lote de terreno sob nº 02, da planta do Jardim Tejereba, que tem as seguintes características: mede 20,00 metros, de frente para a Avenida Miguel Estefno, antes Estrada da Enseada, antiga Avenida das Tartarugas, por 50,00 metros, da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 1.000,00 metros quadrados, confrontando com os lotes 1 e 3 e com frente para a Avenida, lotes confrontantes esses de propriedade dele outorgante. **Matrícula nº 2.661 do CRI de Guarujá/SP. BENFEITORIAS:** *Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 1251/1269, o referido imóvel encontra-se situado na Avenida Miguel Estefno, nº 115, Jardim Tejereba, Guarujá/SP. Sobre o terreno encontram-se edificadas 02 (duas) construções de uso predominantemente comercial, além de alojamentos do canteiro de obras do terreno ao lado, sem valor comercial, com a área total construída total de 150,00 m². Trata-se de Imóvel de Padrão Econômico, que possui a idade física de 20 anos e seu estado de conservação encontra-se entre regular e necessitando de reparos simples. As instalações comerciais são: Pastelão (na direita do imóvel) e Piratas Bar e Restaurante (na esquerda), possui ainda estacionamento e canteiro de obras nos fundos.* **ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 2661, conforme **R. 13 (06/12/2010)**, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor do EXEQUENTE. **Av. 14 (26/09/2016)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor de PÂNTANO SOCIEDADE DE ADVOGADOS, Processo nº 1126665-16.2015.8.26.0100, 40ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Av. 17 (12/01/2021)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0000776-60.2015.5.02.0303, Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEP. **Av. 18 (19/12/2022)**, PENHORA EXEQUENDA DOS DIREITOS DO FIDUCIANTE.

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

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 4.825.278,84 (abril/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 234.628.766,50 (setembro/2021 – Conforme fls. 925/927 dos autos).

4 - VISITAÇÃO: Não há visitação.

5 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 23/05/2025 às 11h10min, e termina em 28/05/2025 às 11h10min; 2ª Praça começa em 28/05/2025 às 11h11min, e termina em 17/06/2025 às 11h10min.

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 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).

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.

14 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site 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, 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 FIRST BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., na pessoa de seu representante legal; ROBERTO BISKER, SANDRA GOLDSTEIN BISKER, RUBENS BISKER, seus cônjuges, se casados forem, o credor PANTANO SOCIEDADE DE ADVOGADOS, bem como DELFOS EMPREENDIMENTOS SPE LTDA. e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 18/11/2022. 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, 08 de abril de 2025.

LEILA HASSEM DA PONTE
JUÍZA DE DIREITO