

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praça de bens imóveis e para intimação dos executados **ANYK-TWO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA** (CNPJ: 13.195.924/0001-32), na pessoa de seu representante legal, **KAYAN CANTU** (CPF: 075.474.439-66), seu cônjuge se casado for, as credoras **ANÁLIA FRANCO COMÉRCIO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** (CNPJ: 56.561.731/0001-60), na pessoa de seu representante legal, **MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ: 07.816.890/0001-53), na pessoa de seu representante legal e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, **Processo nº 0029444-69.2023.8.26.0100**, em trâmite na **27ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL/SP**, requerida por **A. LIFE ENTERTAINMENT GROUP S/A** (CNPJ: 11.513.881/0001-60).

A Dra. Melissa Bertolucci, 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.portalmazuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

Lote nº 25 (vinte e cinco), da quadra nº 20 (vinte), do loteamento "ALPHAVILLE GRACIOSA", situado no Município e Comarca de Pinhais/PR, medindo 22,00 metros de frente, em curva, confrontando com a Rua dos Tambaquis; por 40,00 metros, em linha reta, de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da referida Rua olha imóvel, com o lote nº 26; pelo lado esquerdo, confrontando com o lote nº 24; e na linha de fundos mede 19,23 metros, em linha curva, confrontando com o lote nº 12; perfazendo a área total de 824,81m². **Contribuinte nº 42.213.0389.001. Matrícula nº 3.737 do 1ª CRI de Pinhais/PR. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 3.737, conforme **Av.03 (09/01/20008)** averbação para constar a construção de uma residência unifamiliar em alvenaria, composta de 02 pavimentos, com área de 412,67m², e uma piscina em alvenaria, com a área de 27,00m², perfazendo a área total construída de 439,67m², situada na Rua Tambaquis nº 664. **Av.07 (07/03/2023)** averbação para constar indisponibilidade de bens de Gilberto Antonio Cantu, Processo nº 00006916620238160202 da Vara da Fazenda Pública de São José dos Pinhais/PR. **R.08 (09/04/2024)** registro para constar penhora exequenda. **Av.09 (19/06/2024)** averbação para constar o ajuizamento da Ação de Execução de Título Extrajudicial movida por Anália Franco Comércio e Desenvolvimento Imobiliário Ltda e Multiplan Empreendimentos Imobiliários S/A em face de Anyk-two Administradora de Bens Ltda, Processo nº 1007399-10.2021.8.26.0008 da 5ª Vara Cível do For Regional do Tatuapé/SP.

0,096622% de propriedade na Área de Lazer "B-01" (bê-um), do loteamento "ALPHAVILLE GRACIOSA", medindo 467,07 metros de frente, em duas medidas: 375,44 metros, em linha reta e 91,64 metros, em linha curva, confrontando com a Estrada da Graciosa; pelo lado direito mede 270,79 metros em curva, confrontando com o EL-15 (Espaço Livre), lotes 01 à 06, da quadra HC-01 (Habitação Coletiva) e EL-20 (Espaço Livre); pelo lado esquerdo mede 167,60 metros em linha reta, confrontando atualmente com Sergio Lemos Torres, antigo Rude Blum; e na linha de fundos mede 688,64 metros, em oito medidas: 162,84 metros em curva, 31,24 metros em linha reta, 297,10 metros em curva e 23,77 metros em linha reta, confrontando com P-03 (Parque), lotes 01 à 25 da quadra nº 01 e EL-106 (Espaço Livre), 8,85 metros em curva, 21,09 metros em linha reta, 6,01 metros em linha curva, 88,00 metros em linha reta e 49,74 metros em curva, confrontando com a Rua Iguazu; perfazendo a área total de 87.726,18m², situado no Município e Comarca de Pinhais/PR. **Matrícula nº 3.200 do 1ª CRI de Pinhais/PR. ÔNUS:** Constam da referida matrícula nº 3.200, conforme **R.2886 (07/03/2014)** registro para constar que Nakyk Administradora de Bens Ltda (atual Anyk-two Administradora de Bens Ltda) comprou a fração ideal de 0,096622% do imóvel objeto da presente matrícula. **R.5019 (09/04/2024)** registro para constar penhora exequenda.

0,096622% de propriedade na área de lazer "B-02" (bê-dois), do loteamento "ALPHAVILLE GRACIOSA", medindo 603,72 metros de frente, em três medidas: 24,04 metros, em linha reta, 152,65 metros e 427,03 metros, em linha curva, confrontando com a Av. Tomaz Edison de Andrade Vieira; pelo lado direito mede 1.148,14 metros, em sete medidas: 617,20 metros, 142,53 metros, 63,33 metros, 20,00 metros, 173,53 metros, 84,89 metros, 46,65 metros, em curvas, confrontando com os lotes 06 à 01, da quadra nº 11, P-10 (Parque), 18 à 01, da quadra nº 15, P-11

(Parque), 17 à 01, da quadra 19, P-12 (Parque) e 18 à 01, da quadra nº 24; pelo lado esquerdo mede 1.174,91 metros, em onze medidas: 305,53 metros em curva, confrontando com o EL-26 (Espaço Livre), lotes 07 à 01 e EL-23 (Espaço Livre), da quadra HC-02 (Habitação Coletiva), 11,24 metros em linha reta, 49,12 metros em curva, 63,84 metros em linha reta, confrontando com a Rua Iguazu, 85,38 metros em linha reta, 31,76 metros em linha reta, 23,08 metros em linha reta, 73,38 metros em linha reta, confrontando com o lote 01, da quadra HC-04 (Habitação Coletiva), 51,47 metros em linha reta, confrontando com os lotes 01 à 03, da quadra nº 10, 59,15 metros e 420,94 metros em curva, confrontando com P-06 (Parque), lotes 24 à 01, da quadra n. 09 e o P-04 (Parque); e na linha de fundos mede 431,33 metros, em cinco medidas: 130,09 metros em linha reta, confrontando atualmente com Sergio Lemos Torres e Luiz Franco de Souza, 70,90 metros em linha reta, confrontando atualmente com Luiz Franco de Souza e Roberto Catalano Botelho Ferraz, 43,97 metros em linha reta, confrontando atualmente com Roberto Catalano Botelho Ferraz e Gerson Francisco e anteriormente com Rude Blum, 116,37 metros, em linha reta, confrontando com o P-13 (Parque) e 70,00 metros em linha reta, confrontando com o P-13 (Parque); perfazendo a área total de 332.097,85m², situado no Município e Comarca de Pinhais/PR. **Matrícula nº 3.201 do 1ª CRI de Pinhais/PR. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 3201, conforme **R.2886 (07/03/2014)** registro para constar que Nakyk Administradora de Bens Ltda (atual Anyk-two Administradora de Bens Ltda) comprou a fração ideal de 0,096622% do imóvel objeto da presente matrícula. **R.5019 (09/04/2024)** registro para constar penhora exequenda.

0,096622% de propriedade na área de lazer "B-03" (bê-três), do loteamento "ALPHAVILLE GRACIOSA", medindo 643,66 metros de frente, em quatro medidas: 23,97 metros, em linha reta, 171,49 metros em curva, 406,20 metros em curva e 42,00 metros em curva, confrontando com a Av. Tomaz Edison de Andrade Vieira; pelo lado direito mede 312,56 metros, em duas medidas: 258,70 metros em curva, confrontando com o EL-29 (Espaço Livre), lotes 01 à 06 e EL-32 (Espaço Livre) da quadra HC-03 (Habitação Coletiva), 53,86 metros em curva, confrontando com a Estrada da Graciosa; pelo lado esquerdo mede 494,26 metros, em sete medidas: 30,00 metros em linha reta, 210,73 metros em curva e 30,00 metros em linha reta, confrontando com os lotes 01 à 09, da quadra C-07, 17,09 metros, confrontando com a Avenida Alphaville, 99,25 metros em linha reta, confrontando com o P-22 (Parque), 54,97 metros em curva, confrontando com os lotes 01 à 04, da quadra C-09 e 52,23 metros em linha reta, confrontando com o P-23 (Parque); e na linha de fundos mede 949,41 metros, em três medidas: 134,79 metros em linha reta, 60,00 metros em linha reta e 754,62 metros em linha reta, confrontando atualmente com Nelson Pereira e anteriormente com Jorge Ribeiro de Camargo; perfazendo a área total de 208.707,96m², situado no Município e Comarca de Pinhais/PR. **Matrícula nº 3.202 do 1ª CRI de Pinhais/PR. ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 3202, conforme **R.2885 (07/03/2014)** registro para constar que Nakyk Administradora de Bens Ltda (atual Anyk-two Administradora de Bens Ltda) comprou a fração ideal de 0,096622% do imóvel objeto da presente matrícula. **R.5018 (09/04/2024)** registro para constar penhora exequenda.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

OBS¹: Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel e eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis local, será de responsabilidade do arrematante.

OBS²: Conforme Decisão de fls. 366/373 dos autos, os bens descritos devem ser arrematados em lote único pelo valor da avaliação R\$ 5.000.000,00 (janeiro de 2025 - fls. 335/336).

OBS³: Conforme Decisão de fls. 366/373 dos autos, os lances para aquisição parcelada deverão observar rigorosamente o quanto dispõe o artigo 895, inciso II, do CPC, SENDO DEFESO AO LEILOEIRO ACEITAR LANCE APRESENTADO APÓS O INÍCIO DO CERTAME, EM DESCONFORMIDADE COM O DISPOSITIVO LEGAL SUPRACITADO; as propostas deverão constar no sítio eletrônico, na página do certame, antes do início da respectiva fase deste, dando-se publicidade aos demais interessados, sob pena de não serem consideradas como apresentadas, o que deverá ser comprovado pelo leiloeiro, caso consagre-se vencedora do certame.

2 - AVALIAÇÃO ATUALIZADA DOS BENS - R\$ 5.121.424,72 (maio/2025 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 551.427,50 (abril/2025 – Fls. 382-383).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 15/08/2025 às 10h00min, e termina em 18/08/2025 às 10h00min; 2ª Praça começa em 18/08/2025 às 10h01min, e termina em 08/09/2025 às 10h00min.

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(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 - Não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo, devendo contatar os licitantes que ofertaram os lances imediatamente anteriores, desde que observado o preço mínimo, para que manifestem seu interesse na arrematação, devendo tal circunstância ser submetida à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil ao arrematante, qual seja, a perda de caução, se existente, e proibição de participação no próximo certame (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009. Em caso de não depósito do preço pelo arrematante, este incidirá em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de até 2 dias úteis após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida à leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014.

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 Whatsapp (11) 99514-0467 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 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@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 ANYK-TWO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, na pessoa de seu representante legal, KAYAN CANTU, seu cônjuge se casado for, as credoras ANÁLIA FRANCO COMÉRCIO E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, na pessoa de seu representante legal, MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, na pessoa de seu representante legal e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 26/02/2024. 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, 30 de maio de 2025.

MELISSA BERTOLUCCI
JUÍZA DE DIREITO