

11ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL - COMARCA DE SÃO PAULO/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **PORTES IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA (CNPJ/MF Nº 00.974.646/0001-70)** e **FERNANDO BIERBAUMER GALANTE (CPF/MF Nº 008.260.078-30)**, bem como do credor Fiscal **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA DE ÁGUAS DE SANTA BÁRBARA/SP (CNPJ/MF Nº 46.634.226/0001-45)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Sergio Serrano Nunes Filho, da 11ª Vara Cível - Foro Central Cível - Comarca De São Paulo, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, ajuizada por **BANCO RENDIMENTO S.A. (CNPJ/MF Nº 68.900.810/0001-38)**, em face de **PORTES IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA (CNPJ/MF Nº 00.974.646/0001-70)** e **FERNANDO BIERBAUMER GALANTE (CPF/MF Nº 008.260.078-30)**, nos autos do **Processo nº 1017129-07.2014.8.26.0100**, e foi designada a venda do bem descrito abaixo, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua 536 e Rua 601, Lote 5, Quadra KE, Loteamento Thermas de Santa Bárbara, Gleba II, Estância de Água de Santa Bárbara/SP - **Descrição do Imóvel:** Um lote de terreno sob o nº 05 (cinco) da quadra KE, do loteamento denominado Thermas de santa bárbara gleba ii, situado na zona urbano do município da estância de águas de santa bárbara, estado de São Paulo, de forma retangular, com a área de 690,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: Frente 15,00 metros com a Rua 536; fundos 15,00 metros com a Rua 601, esquerda 46,00 metros com o lote 04, direita 46,00 metros com o lote 06.

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária nº	11.693	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Cerqueira César/SP.
Inscrição Municipal nº	01.07.265.0145.001.	

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 02	28/01/2015	PENHORA,	Processo nº0011999-24.2014.5.15.0031	Bruno Tavares Kretz.
R. 03	30/03/2016	PENHORA,	Processo nº 0012231-02-2015.5.15.0031	Eduardo Andres Plaza Rivas
R.04	24/06/2016	PENHORA,	Processo nº 0000670-79.2013.5.02.0041	Eduardo Andres Plaza Rivas.
R.05	24/01/2017	PENHORA,	Processo nº 0012267-10.2015.5.15.0031	Silvana Silva Lima de Jesus
AV.08	22/02/2021	PENHORA,	Processo nº 0043460-67.2019.8.26.0100	Ortospine Comércio, Importação e Exportação de Material Hospitalar Ltda. ME

Av. 09	05/04/2021	INDISPONIBILIDADE, Processo nº1114371-63.2014.8.26.0100	Banestes S.A. Banco do Estado do Espírito Santo
Av. 10	05/04/2021	INDISPONIBILIDADE, Processo nº0035106-04.2016.4.02.5001	União – Fazenda Nacional;
R.11.	05/04/2021	INDISPONIBILIDADE, Processo nº0115515-83.2015.4.02.5001	União Federal - PRFN
Av. 12	21/07/2021	Penhora Exequenda, Processo nº 1017129-07.2014.8.26.0100	Banco Rendimento S.A.,
Av. 13	29/07/2021	PENHORA, Processo nº 0000690-77.2021.8.26.0136	União Federal- PRFN
Av. 14	14/07/2022	INDISPONIBILIDADE, Processo nº 1001199-64.2015.5.02.0703	União Federal - PRFN
R.15	14/09/2022	INDISPONIBILIDADE, Processo nº0004852-14.2017.4.02.5001	União – Fazenda Nacional
Av. 16	11/11/2022	INDISPONIBILIDADE, Processo nº 0008241-70.2018.4.02.5001	União – Fazenda Nacional
Av. 17	25/11/2022	INDISPONIBILIDADE, Processo nº 0104500-98.1997.5.15.0093	Márcio Mitsunaga
Av. 18	23/12/2022	PENHORA, Processo nº 0114438-39.2015.4.02.5006	União – Fazenda Nacional.
Av. 19	19/12/2023	INDISPONIBILIDADE, Processo nº 0114430-62.2015.4.02.5006	União – Fazenda Nacional.
Av. 21	19/12/2023	INDISPONIBILIDADE, Processo nº 1114371-63.2014.8.26.0100	Juízo da 30ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP.
Av. 22	02/02/2024	PENHORA, Processo nº 0001806-05.2013.5.02.0044	Cristhina Gomes Rabelo

OBS 01: Em consulta junto ao site do Tribunal de Justiça de São Paulo – TJ/SP, descobrimos duas ações (Execuções Fiscais nos 1507298-51.2020.8.26.0136 e 1502734- 68.2016.8.26.0136, ambas do Setor de Execuções Fiscais do Foro da Comarca de Cerqueira César/SP, que trazem os seguintes valores inscritos em dívida ativa: R\$ 2.927,31 (dois mil, novecentos e vinte e sete reais e trinta e um centavos), atualizados em outubro/2010, referentes ao exercício de 2016; e, R\$ 1.258,97 (mil, duzentos e cinquenta e oito reais e noventa e sete centavos), atualizados em dezembro/2016, referente aos exercícios de 2014/2015. Eventuais valores a mais em aberto só poderão ser consultados, no site da PREFEITURA DE ÁGUAS DE SANTA BÁRBARA/SP, mediante cadastro do proprietário com senha, de modo que fica sob responsabilidade do arrematante em verificar tais valores perante a Municipalidade.

OBS 02: A área comum é composta por: Clubes, restaurantes, supermercado, salão de beleza, posto de gasolina, Spa, Deck, pet shop, clínica médica, trilha e cachoeira. Não há benfeitorias erigidas no terreno.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 38.000,00 (abril/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 1215/1267 – Homologação às fls. 1329/1330).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 40.597,90 (fevereiro/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 14.306,70 (julho/2023), referente aos débitos em aberto, conforme fls. 1385. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débitos da Ação: R\$ 2.505.301,36 (Fevereiro/2024 – fls. 1470/1473).

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **25/03/2024** a partir das 14:00 horas com encerramento às 14:00 horas em **28/03/2024** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **17/04/2024** a partir das 14:00 horas, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

MEACÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Lucas Andreatta de Oliveira - JUCESP nº 1.116.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.leiloesmart.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito bancário. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATACÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se á novo leilão à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através do e-mail contato@leiloesmart.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica

autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.leiloeiriamart.com.br e do telefone (11) 3136-0640.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.leiloeiriamart.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2024.

Sergio Serrano Nunes Filho
Juiz de Direito