

Edital de Leilões Eletrônicos

Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)

14ª Vara e Ofício Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo.

Edital de Leilões Eletrônicos de Direitos de Alienante Fiduciante (propriedade resolúvel) e de Posse sobre Imóvel e para Intimação do(s) executado(s) Central de Alimentos Rede Supermix Ltda. (CNPJ 24.930.400/0001-64), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais) e Fernando Silva de Andrade Junior (CPF 034.587.275-40), de Cooperativa de Crédito da Região e Colar Metropolitano do Vale do Aço Ltda. - SICCOB COSMIPA (CNPJ 24.930.400/0001-64), na(s) pessoa(s) de seu(s) representantes(s) legal(ais), da Caixa Econômica Federal - CEF (CNPJ 00.360.305/0001-04), na(s) pessoa(s) de seu(s) representantes(s) legal(ais), de Banco ABC Brasil S/A (CNPJ 28.195.667/0001-06), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Banco Safra S/A (CNPJ 58.160.789/0001-28), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), do Condomínio Residenza Collina Reale (CNPJ 24.778.368/0001-43), na(s) pessoa(s) de seu(s) representantes(s) legal(ais), da Prefeitura do Município de Salvador (CNPJ 13.927.801/0001-49), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, do(s) exequente(s) Banco C6 S/A (CNPJ 31.872.495/0001-72), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais) expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 1037180-87.2024.8.26.0100.

O Dr. Baiardo de Brito Pereira Junio, MM Juiz de Direito da 14ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, na forma da lei e etc., faz saber que por meio do sistema gestor Casa Reis Leilões, de titularidade do leiloeiro oficial Eduardo dos Reis (Jucesp nº 748), levará às hastas públicas o Bem adiante descrito.

O 1º. (Primeiro) Leilão terá início dia 13 (treze) de Janeiro de 2025, 12:00:00 horas e término dia 15 (quinze) de Janeiro de 2025, 12:00:00 horas, oportunidade em que o Bem será entregue a quem mais der acima do valor da avaliação atualizada.

O 2º (Segundo) Leilão, caso não haja licitantes em primeira apreçoação, terá início dia 15 (quinze) de Janeiro de 2025, 12:01:00 horas e término dia 6 (seis) de Fevereiro de 2025, 12:00:00 horas, ocasião em que o Bem será entregue a quem mais der, rejeitados lances inferiores ao equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada do respectivo lote, afastado com isto o preço vil (art. 885 e parágrafo único do art. 891 do CPC/2015).

Da Hospedagem das Hastas Públicas. Os leilões eletrônicos estão hospedados no seguinte endereço:

https://www.casareisleiloes.com.br/lote/ape-de-61m_-com-vaga-em-salvador-ba/4409/

Das Condições de Oferta. O Bem será ofertado para arrematação em lote único (art. 893 do CPC/2015), no estado de conservação em que se encontra, em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, 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.

O Pagamento do Preço da Arrematação será realizado à vista ou parcelado em até 30 (trinta) vezes, com pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, cf. art. 892 do CPC/2015, por meio de depósito judicial e sob pena de desfazimento da arrematação.

Os lances para pagamento à vista do preço serão formulados eletronicamente, na sala de hospedagem das hastas públicas e o interessado em formular lances deverá estar previamente cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de seu interesse.

Após cadastro e aprovação, a solicitação de habilitação para participar das hastas públicas será formulada na sala de hospedagem dos respectivos leilões, bastando clicar no botão "Habilite-se" ali disponível.

As propostas para pagamento parcelado do preço devem respeitar os parâmetros do art. 895 do CPC/2015 e ser apresentadas de maneira eletrônica também na sala de hospedagem dos leilões, em ambiente exclusivo e distinto daquele para captação de ofertas para pagamento à vista do preço.

Para formular proposta para pagamento parcelado do preço o usuário deverá estar cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de interesse, assim como para apresentação de lances para pagamento à vista.

Cada uma das parcelas do preço será acrescida de correção monetária calculada a partir da data da arrematação até o dia do pagamento e com base na tabela prática do E. TJSP para cálculos judiciais.

A captação de propostas para pagamento ocorrerá até o exato momento da captação do primeiro lance para pagamento à vista.

O lance para liquidação à vista do preço sempre prevalecerá sobre propostas de pagamento parcelado, nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

A comissão devida ao leiloeiro oficial será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante, cf. parágrafo único do art. 884 do CPC/2015, e será paga no ato da arrematação, sob pena de desfazimento, por meio de depósito endereçado para conta corrente em instituição bancária a ser indicada pelo sistema gestor na ocasião a aquisição judicial.

A comissão devida ao leiloeiro oficial titular do sistema gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por razões alheias à vontade do arrematante e mediante determinação judicial.

Lote em Hastas Públicas.

Direitos de Alienante Fiduciante (propriedade resolúvel) e de Posse sobre 01 (uma) Unidade Autônoma identificada pelo Apartamento de número 207 de porta e 732.122-8 de inscrição municipal do Edifício Residenza Collina Reale, localizada no lote de número 89, localizado na cidade de Salvador na Rua Bicuíba, nº 1412, Colina "A", Patamares, com área total de 105,14m², sendo 61,58m² de área privativa, 43,56m² fe área de uso comum proporcional, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 20,35m², com as seguintes configurações internas: sala, varanda gourmet, cozinha/área de serviço, lavabo, escada de acesso ao mezanino no nível 3º Tipo com: quarto com sanitário, área externa para ar condicionado split, e vaga de garagem vinculada ao apartamento de nº 24 da G3, com 14,01m² de área total, sendo 10,35m² de área privativa, 3,66m² de área de uso comum proporcional, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,71m², edificado dito empreendimento no lote de terreno próprio designado pelo número 89 da Colina A, do Loteamento Patamares, subdistrito de Itapoan, zona urbana de Salvador, tem a área total de 2.170,00m²; medindo 18,00m de frente para Rua Bicuíba; 89,00m do lado direito no limite com o lote 90; 73,50m do lado esquerdo, limitando-se com o lote 88; e, 47,00m de fundo, frente de vale, área livre verde do loteamento..

Matrícula nº 45.234 do 07º Cartório de Registro de Imóveis de Salvador.

Inscrição Municipal nº: 732.122-8

A Matrícula do Imóvel indica que o imóvel foi havido por Fernando Silva de Andrade Junior (CPF 034.587.275-40), enquanto solteiro (R. 03); alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal - CEF (CNPJ nº 00.360.305/0001-04) entabulada em 04 de novembro de 2014 e onde o Valor a Garantia fiduciária foi estabelecido em R\$ 354.700,00 (Av. 04); e penhora oriunda da Execução de Título Extrajudicial nº 1171807-62.2023.8.26.0100 da 13ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/ e promovida por Banco ABC Brasil S/A (CNPJ 28.195.667/0001-06) (R. 06). ajuizamento da Execução de Título Extrajudicial nº 1112503-11.2018.8.26.0100 da 12ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo e promovida por Banco Safra S/A (CNPJ 58.160.789/0001-28) (Av. 07); e penhora oriunda desta Execução de Título Extrajudicial nº 1037180-87.2024.8.26.0100 (Av. 08).

A Caixa Econômica Federal - CEF apresentou o "Demonstrativo de Débito SIACI" instruído com "Planilha de Evolução do Financiamento – SI" e respectivo de "Relatório de Prestações em Atraso – SI", todos elaborados em 12 de agosto de 2024 e a permitir verificar que: o competente Contrato nº 155553217870.4, com força de Escritura Pública de Alienação Fiduciária, foi celebrado em 04 de novembro de 2014 e prevê o pagamento do financiamento imobiliário em 360 (trezentos e sessenta) parcelas mensais e consecutivas, sendo a parcela inicial no valor original de R\$ 1.739,25 e a última prestação no valor original de R\$ 1.462,49 ; que até 12 de agosto de 2024 não havia qualquer parcela do financiamento em aberto ; que as parcelas então a vencer a partir de 12 de agosto de 2024 perfaziam o débito total de R\$ 121.670,51. E, por fim, que o valor da "Garantia Atual" de R\$ 386.206,35.

Posse. O executado permanece no exercício da posse do imóvel.

Débitos Tributários. Certidão Negativa de Débitos Tributários na SEFAZ e Tributários e Não Tributários Inscritos na Dívida Ativa do Município de Salvador emitida em 18 de novembro de 2024 aponta inexistências de dívidas de IPTU.

Débitos de Condomínio. Dos autos não há informação acerca de eventual passivo condominial sobre a unidade penhorada.

Certidões do distribuidor de feitos da comarca da Salvador do E. Tribunal de Justiça do Estado da Bahia não indicam o processamento de qualquer ação de cobrança de condomínios tendo por objeto cotas ou parcelas mensais devidas pela(s) unidade(s) apregoada(s) ou promovida pelo citado condomínio face o(s) aqui executado(s).

Crédito Executado. Trata-se de Execução de Título Extrajudicial fulcrada em "Cédula de Crédito Bancário" e respectivos "Instrumentos Particulares de Contrato de Cessão Fiduciária e Outros Débitos Creditórios", onde Central de Alimentos Rede Supermix Ltda. comparece como tomadora e Fernando Silva de Andrade Junior como avalista e devedor principal (fls. 106 ate 151).

Em 13 de março de 2024 o valor executado era R\$ 1.169.884,98 - fls. 157/158.

Da Avaliação do Imóvel. A r. decisão de fls 542/543 determinou "considerar como avaliação do imóvel de matrícula nº 45.234, aquela utilizada para fins de garantia fiduciária" e "que, quando do leilão do imóvel, caberá ao exequente eventual saldo remanescente sobre o produto de arrematação, pois o principal é assegurado ao credor fiduciário." Em momento oportuno deverá o credor fiduciário ser intimado a apresentar saldo devedor para que conste do edital de praça e leilão a existência do gravame (alienação fiduciária)".

A Caixa Econômica Federal - CEF apresentou o "Demonstrativo de Débito SIACI" elaborado em 12 de agosto de 2024 e a permitir verificar que o valor da "Garantia Atual" era então de R\$ 386.206,35.

Avaliação Original: R\$ 386.206,35 em ago/2024.

Avaliação Atualizada: R\$ 389.880,70 em nov/2024.

Dispositivos legais. Além de cada um dos dispositivos legais acima citados, serão aplicados na alienação em voga o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, para fins de sub-rogação dos débitos tributários de caráter propter rem sobre o produto da arrematação, se o caso; os artigos 1499 a 1501 do Código Civil, para fins de levantamento da hipoteca, se o caso; além de quaisquer outras normas e dispositivos legais cujo MM Juízo expropriatório entenda pertinentes e cabíveis.

Do Acordo ou Remição da Execução. Na hipótese de remição ou acordo após a realização da alienação, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, nos termos do § 4º do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral do Poder Judiciário de São Paulo e conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317); e, na hipótese de remição ou acordo após a publicação do edital de hastas públicas, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor pago para satisfação da execução, conforme acima.

Do Cancelamento ou Suspensão das Hastas Públicas. Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso as hastas públicas vierem a ser canceladas ou suspensas 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, as quais deverão ser pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Recursos. Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento.

Informações e Observações Finais. A r. decisão de fls. 542/543 determinou que "quando do leilão do imóvel, caberá ao exequente eventual saldo remanescente sobre o produto de arrematação, pois o principal é assegurado ao credor fiduciário. Em momento oportuno deverá o credor fiduciário ser intimado a apresentar saldo devedor para que conste do edital de praça e leilão a existência do gravame (alienação fiduciária)." Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, inclusive o pagamento de ITBI Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, laudêmio, aforamento, tarifas, emolumentos, registros e averbações cartorárias, extração de certidões e demais documentos; bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

Intimações. Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, Central de Alimentos Rede Supermix Ltda., (CNPJ 24.930.400/0001-64), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Fernando Silva de Andrade Junior (CPF 034.587.275-40), Cooperativa de Credito da Região e Colar Metropolitano do Vale do Aço Ltda. - SICOOB COSMIPA (CNPJ 24.930.400/0001-64),na(s) pessoa(s) de

seu(s) representantes(s) legal(ais), Caixa Econômica Federal - CEF (CNPJ 00.360.305/0001-04),na(s) pessoa(s) de seu(s) representantes(s) legal(ais), Banco ABC Brasil S/A (CNPJ 28.195.667/0001-06), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Banco Safra S/A (CNPJ 58.160.789/0001-28), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), Condomínio Residenza Collina Reale (CNPJ 24.778.368/0001-43),na(s) pessoa(s) de seu(s) representantes(s) legal(ais), a Prefeitura do Município de Salvador (CNPJ 13.927.801/0001-49), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, o(s) exequente(s) Banco C6 S/A (CNPJ 31.872.495/0001-72), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais).

E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 18 de Novembro de 2024. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Baiardo de Brito Pereira Junior

Juiz de Direito