

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

O Dr. Adler Batista Oliveira Nobre, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0031494-39.2021.8.26.0100 – Cumprimento de sentença.

Exequente: MASSA FALIDA DE O REI ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/C LTDA., CNPJ: 80.789.530/0001-08, na pessoa do seu síndico dativo **JORGE TOSHIHIKO UWADA**, OAB/SP sob n. 59.453;

Executado: EDSON DA COSTA MOITINHO, CPF: 003.775.108-58;

Interessados:

- **CHARDINAR DIAS DA COSTA**, CPF: 503.747.708-59, e sua esposa, **MARIA MEIRELES DIAS**, CPF: 269.693.432-00 (ocupante do imóvel);
- **SANDRA REGINA XAVIER MOITINHO**, CPF: 041.144.668-19 (coproprietário);
- **CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL ARUÃ**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, na pessoa do seu promotor designado;
- **PREFEITURA DE PRAIA GRANDE/SP**;
- **FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO**;
- **UNIÃO FEDERAL – PRFN**;
- **DEMAIS INTERESSADOS E CREDORES HABILITADOS**;
- **3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 0623420-89.1994.8.26.0100;

1º Leilão

Início em **27/03/2025**, às **14:30hs**, e término em **31/03/2025**, às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 111.780,85, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **31/03/2025**, às **14:31hs**, e término em **21/04/2025**, às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: R\$ 55.890,42, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

3º Leilão

Início em **21/04/2025**, às **14:31hs**, e término em **06/05/2025**, às **14:30hs**.



LANCE MÍNIMO: Por **qualquer preço**, devendo tal possibilidade constar expressamente do instrumento convocatório aplicando-se, por analógica, as normas pertinentes da Lei nº 11.101/05 (arts. 142, I, §2º-A, §3º, 3º-A, §7, §8; 143), nos termos da r. decisão de fls. 423/428 dos autos.

Descrição dos Bens

METADE IDEAL DO APARTAMENTO NÚMERO 112, LOCALIZADO NO DÉCIMO PRIMEIRO ANDAR OU DÉCIMO PRIMEIRO PAVIMENTO TIPO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL ARUÃ, SITUADO NA RUA MATHILDE DE AZEVEDO SETUBAL, NÚMERO 485, DO LOTEAMENTO SETE BELO, NESTA CIDADE, com a área útil de 50,0070 m², área comum de 13,5607 m², área total de 63,5677 m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 1,7259%, confronta pela frente, por onde tem sua entrada, com o hall de circulação do pavimento, a porta corta-fogo, hall da escadaria, escadaria de acesso aos demais pavimentos e um vão livre, à direita com o apartamento número 111, à esquerda com vistas para a área destinada à garagem do edifício, e nos fundos com a área de recuo lateral direita do edifício; cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga no estacionamento coletivo do edifício, para guarda de veículo de passeio, pela ordem de chegada, em local indeterminado.

Consta do laudo de avaliação (fls. 338/380): O imóvel em questão trata-se de uma edificação residencial, formada por construções em bairro com padrão construtivo elevado. Situado na cidade de Praia Grande, o bairro Vila Caiçara está localizado em um bairro característico por apresentar um misto de residências e comércios, mas com predominância residencial, próxima da Avenida Presidente Kennedy, Avenida Dr. Roberto de Almeida Vinhas e a Rodovia Padre Manoel Covas, vias de acesso ao bairro.

Matrícula: 181.744 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 262/263 dos autos, bem como na **AV. 03** da matrícula. Consta dos autos, fls. 327/330, informação sobre a existência de contrato de locação do imóvel, com vigência até 10/11/2026. **Débitos condominiais:** a apurar. Compete ao arrematante a verificação de débitos condominiais existentes perante o Condomínio.

CONTRIBUINTE n°: 2.07.03.005.000.0112; Em pesquisa realizada em 07/02/2025, **não constam débitos fiscais**, conforme certidão negativa n. 5602/2025 expedida pela municipalidade. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R\$ 220.000,00, em outubro de 2024, referente a integralidade do bem.

Débito da ação: R\$ 6.937.272,26, em julho de 2021, a ser atualizado até a data da arrematação.

DO BEM ÍMOVEL: Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, não cabendo qualquer reclamação posterior, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, medidas, confrontações e/ou demais peculiaridades, inclusive, no que se refere às edificações existentes, se houver, antes das datas designadas para a alienação. Caberá aos interessados verificarem, junto ao Município e demais órgãos competentes, eventuais restrições, inclusive ambientais, quanto ao uso do imóvel. Na hipótese do bem, no todo ou em parte, estar ocupado por terceiros, caberá ao arrematante tomar toda e qualquer providência, bem como, arcar com todo e qualquer custo para a desocupação. Eventuais informações acerca de ocupação/invasão/desocupação do imóvel, deverão ser levantadas diretamente pelos licitantes interessados na arrematação. As despesas e os custos relativos à transferência patrimonial do bem, correrão por conta do arrematante. O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário. Débito de IPTU, taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DOS BENS: Os bens serão leiloados em três etapas, sendo que, na primeira etapa serão aceitos lances cujo valor mínimo equivale ao valor de avaliação dos bens; na segunda etapa serão aceitos lances cujo valor mínimo equivale à metade do valor de avaliação dos bens; e, na terceira etapa serão admitidos lances de qualquer valor, sendo que o lance vencedor será submetido à apreciação judicial, onde será analisada a conveniência e viabilidade do lance para a massa falida.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro: www.leilaovip.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem imóvel a ser apregoado.

DO LEILÃO: O Leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal www.leilaovip.com.br e será pelo Leiloeiro Oficial, **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP sob o nº 464.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados EXCLUSIVAMENTE pela Internet, através do Portal www.leilaovip.com.br.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de **GUIA DE DEPÓSITO JUDICIAL** em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA COMISSÃO: O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, à título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, que não está incluído no valor do lance.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO: O pagamento da comissão do Leiloeiro Oficial pelo leilão deverá ser realizado mediante **BOLETO BANCÁRIO**, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, que será enviado por e-mail ao arrematante.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Conforme decisão de fls. 423/428: ~ [...] Observando-se a faculdade concedida pelo §1º do art. 895 do CPC. O pagamento deverá ser integral ou da primeira parcela, caso o lance vencedor seja em prestações (art. 895 do CPC). Em qualquer hipótese, a arrematação será homologada por este juízo somente após a comprovação efetiva do pagamento integral do lance e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do CPC (art. 20 do Prov. n. CSM n. 1625/2009), salvo eventual acolhimento de proposta de parcelamento, hipótese em que a arrematação poderá ser homologada mediante instituição de hipoteca judicial sobre o bem/direito enquanto durar o parcelamento concedido.

As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail contato@hastavip.com.br, para serem analisadas pelo MM. Juízo. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, §7º, do CPC).

DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DO LANCE: Não sendo efetuado o depósito do valor do lance, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando, também, os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à sua apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais previstas no art. 897, do CPC.

CONDIÇÕES GERAIS: As medidas e confrontações das áreas dos imóveis e/ou benfeitorias, eventualmente constantes no presente edital, deverão ser consideradas meramente enunciativas, já que extraídas dos registros imobiliários, laudo de avaliação e demais documentos anexados aos autos do processo de falência. Em caso de desistência ou inadimplência, ao arrematante serão impostas as penalidades previstas na legislação e/ou no presente edital. Nas hipóteses em que houver previsão legal do exercício do direito de preferência, este deverá ser exercido durante o leilão, em igualmente de condições com eventuais outros interessados, cabendo ao titular do direito participar do leilão e exercer seu direito de preferência com base no maior lance (e nas mesmas condições de pagamento) recebido pelo leiloeiro durante o leilão.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.leilaovip.com.br.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo, 07 de fevereiro de 2024.

Dr. Adler Batista Oliveira Nobre

Juiz de Direito