

### **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](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0604395-51.1998.8.26.0100** - Autofalência.

#### **FALIDOS:**

- **ALENCAR ARRAES ADMINISTRAÇÃO DE NEGÓCIOS E FACTORING LTDA**, CNPJ: 01.404.642/0001-19, na pessoa do seu representante legal;
- **POGGETTO & BERARDI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ: 01.422.333/0001-71, na pessoa do seu representante legal;
- **RENATO ESTEVES DE ALENCAR ARRAES**, CPF: 007.476.508-61;
- **FRANCISCO BERARDI NETTO**, CPF: 048.764.078-00;
- **JOSEPHINA DA CONCEIÇÃO ARRAES**, CPF: 019.000.648-04;
- **ANA LUCIA DE ALENCAR ARRAES**, CPF: 127.056.058-58;
- **CLAUDIO ROBERTO DAL POGGETTO**, CPF: 052.280.608-20;
- **MARIBEL DIEGUES DAL POGGETO**; CPF: 052.048.678-13;
- **ORGANIZAÇÕES ALENCAR ARRAES LTDA**, CNPJ: ; 01.355.040/0001-19, na pessoa do seu representante legal;
- **ALENCAR ARRAES VIAGENS E TURISMO LTDA**, CNPJ: 01.404.64610001-05, na pessoa do seu representante legal;

**SÍNDICO DA FALIDA: MANUEL ANTONIO ANGULO LOPES**, OAB/SP Nº 69.061;

#### **INTERESSADOS:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **MINISTÉRIO PÚBLICO DE SÃO PAULO;**
- **FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO;**
- **UNIÃO FEDERAL – PRFN;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **PREFEITURA DE PRAIA GRANDE/SP;**
- **DEMAIS INTERESSADOS E CREDORES HABILITADOS;**

- **CONJUNTO RESIDENCIAL CONDOMÍNIO VILA DO MAR**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **EDIFÍCIO THIAGO - CONJUNTO RESIDENCIAL THIRÉ**, CNPJ: N/C, na pessoa do seu representante legal;
- **ERG – EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ: 65.435.927/0001-08, na pessoa do seu representante legal;
- **NECIVALDO RODRIGUES DE SOUZA**, CPF: 183.072.338-36 (coproprietário);
- **FRANCISCO CARLOS LIMETRE MORENO**, CPF: 007.298.358-20;
- **1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL VIII - TATUAPÉ, DESTA CAPITAL/SP**, autos n. 008.00.009697-8;
- **17ª VARA CÍVEL CENTRAL DESTA CAPITAL/SP**, autos n. 60/98-7;
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PRAIA DE GRANDE/SP**, autos n. 0008685-30.2017.8.26.0477;

**DO LEILÃO:**

**1º LEILÃO:** Inicia no dia **20/01/2025, às 14:00hs**, e termina no dia **23/01/2025**, a partir **das 14:00hs**. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor da avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguir-se-á sem interrupção para o

**2º LEILÃO:** Inicia no dia **23/01/2025, às 14:01hs**, e termina no dia **07/02/2025**, a partir **das 14:00hs**. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a **50%** da avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguir-se-á sem interrupção para o:

**3º LEILÃO:** Inicia no dia **07/02/2025, às 14:01hs**, e termina no dia **24/02/2025**, a partir **das 14:00hs**. Na terceira praça **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.

**Descrição dos Bens**

**LOTE 01 - A PROPRIEDADE QUE A FALIDA POSSUI A METADE IDEAL (50%) DE UMA CASA E SEU RESPECTIVO TERRENO SITUADOS À RUA IRMÃOS LEME NÚMERO 31 E 33, NO 27º SUBDISTRITO — TATUAPÉ**, medindo 6,50 m de frente para a referida rua, por 23,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando área de 149,50 m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito, de quem da rua olha o terreno, com o prédio número 43, do lado esquerdo, com o prédio número 29, ambos da Rua Irmãos Leme, e nos fundos, como prédio número 1.344 da Rua Serra de Botucatu.

**DO LAUDO:** de acordo com o laudo de avaliação juntado às fls. 7.542/7.558: Consta dormitórios: Piso em cerâmico, paredes em alvenaria pintadas, esquadrias de alumínio, teto em laje; Cozinha e Banheiros: Piso cerâmico, paredes revestidas com azulejos, peças brancas, teto em laje.

**MATRÍCULA:** 164.943 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

**ÔNUS:** A **ARRECADAÇÃO** do bem encontra-se às fls. 6.840 dos autos, bem como na **AV. 5 da matrícula**. Consta, na **AV. 03, INDISPONIBILIDADE**, derivada dos autos nº 60/98-7 da 17ª Vara Cível Central desta Capital/SP. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2266692-26.2024.8.26.0000 em trâmite.

**CONTRIBUINTE nº:** 054.173.0041-1.; em pesquisa realizada em 23/10/2024, **há débitos fiscais** no valor de R\$ 64.119,72.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 380.009,01 (trezentos e oitenta mil, nove reais e um centavos), atualizados de julho de 2021 para outubro de 2024, conforme último índice disponibilizado pela Tabela Prática do TJSP.

**LOTE 02 – A PROPRIEDADE QUE A FALIDA POSSUI SOBRE UM APARTAMENTO 13, LOCALIZADO NO PRIMEIRO ANDAR OU SEGUNDO PAVIMENTO DO BLOCO B DO CONJUNTO RESIDENCIAL CONDOMÍNIO VILA DO MAR, SITUADO NA RUA EMBARÉ, Nº 25, ESQUINA COM AVENIDA SÃO PAULO E PRAÇA ELOS, NO JARDIM VILA GUILHERMINA, NESTA CIDADE,** com área útil de 53,130 m<sup>2</sup>, área comum de 18,053 m<sup>2</sup>, área total de 71,1838 m<sup>2</sup> e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivale 0,7485672%.

**DO LAUDO:** de acordo com o laudo de avaliação juntado às fls. 7.584/7.597 dos autos, consta elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de Zelador.

**MATRÍCULA:** 72.192 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.

**ÔNUS:** A **ARRECADAÇÃO** do bem encontra-se às fls. 3.628 dos autos, bem como na **AV. 1** da matrícula. Consta, na **AV. 02, PENHORA** derivada dos autos nº 0008685-30.2017.8.26.0477, da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Praia de Grande/SP. **Débitos condominiais:** a apurar, sendo ônus do arrematante a verificação perante o condomínio. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2266692-26.2024.8.26.0000 em trâmite.

**CONTRIBUINTE nº N/C:** Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 291.652,39 (duzentos e noventa e um mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e trinta e nove centavos), atualizados de agosto de 2021 para outubro de 2024, conforme último índice disponibilizado pela Tabela Prática do TJSP.

**LOTE 03 – A PROPRIEDADE QUE A FALIDA POSSUI SOBRE (R.52) UMA UNIDADE AUTÔNOMA Nº 701 DO SÉTIMO ANDAR OU OITAVO PAVIMENTO DO EDIFÍCIO THIAGO - BLOCO A, DO CONJUNTO RESIDENCIAL THIRÉ,** área útil: 123,09 (cento e vinte e três, nove décimos) metros quadrados, área comum: 44,95 (quarenta e quatro, noventa e cinco centésimos) metros quadrados, área total: 168,04 (cento e sessenta e oito, quatro décimos) metros quadrados, edificada em um terreno constituído por parte dos lotes n. 7, 8, 9 e 10, e

parte de uma área reservada, na quadra K, da planta do Jardim Mathilde, situado com frente para a Avenida Presidente Castelo Branco, esquina com a Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, no perímetro urbano desta Comarca.

**DO LAUDO:** de acordo com o laudo de avaliação juntado às fls. 7.622/7.637 consta dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.)

**MATRÍCULA:** 7.411 do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande/SP.

**ÔNUS:** A **ARRECADANÇA** do bem encontra-se às fls. 1.848 dos autos, bem como na **AV. 61 da matrícula**. Consta, no **R.71**, arrematação do bem nestes autos por Rubens Paris. Consta, na **AV.72**, que a arrecadação foi cancelada pela arrematação. Consta, no **R.92**, transmissão por venda a Franciso Carlos Limetre Moreno. Consta dos autos, fls. 6174 e 9158-9163, que a **arrematação realizada pelo Sr. Rubens Paris foi anulada**, bem como eventuais outros adquirentes do mencionado senhor. **Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante. Débitos condominiais:** a apurar, sendo ônus do arrematante a verificação perante o condomínio. Consta, **AGRAVO DE INSTRUMENTO**, autos n. 2266692-26.2024.8.26.0000 em trâmite.

**CONTRIBUINTE nº:** N/C; Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 921.383,47 (novecentos e vinte e um mil, trezentos e oitenta e três reais e quarenta e sete), atualizados de agosto de 2021 para outubro de 2024, conforme último índice disponibilizado pela Tabela Prática do TJSP.

**DO BEM ÍMÓVEL:** 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 ficará livre de quaisquer ônus que incidem sobre o bem, não havendo sucessão

do arrematante nas obrigações da falida, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho, nos exatos termos do art. 141, inciso II, da Lei nº 11.101/2005.

**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](http://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](http://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](http://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 da Gestora 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. 9.158/9.163, o excelentíssimo senhor doutor juiz de direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca da Capital/SP, autorizou o pagamento parcelado do lance: nos seguintes termos "Autorizo, também, as eventuais propostas de arrematação propondo pagamento parcelado, nos termos do art. 895, do Código de Processo Civil, devendo tal possibilidade constar no edital de leilão do ativo da massa falida". Desta forma, os interessados em adquirir os bens em prestações deverão poderão apresentar, por escrito: (i) até o início do primeiro

leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior à metade do valor de avaliação atualizado dos bens. Tendo em vista que a lei de processo civil não versa quanto à eventual terceiro leilão, aplica-se por analogia a possibilidade de parcelamento, assim, os interessados em adquirir o bem arrecadado em prestações poderão apresentar, por escrito: (iii) até o início do terceiro leilão, proposta para aquisição do bem por qualquer valor. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por hipoteca do próprio bem. Em caso de venda parcelada incidirá correção monetária pela Tabela Prática do TJSP e juros de 1%, nos termos do art. 895, §1º do CPC, até o integral pagamento do valor da arrematação.

Na hipótese de atraso da parcela prevista haverá, além da incidência de multa de 10% sobre o saldo, juros de mora de 1% ao mês, nos termos da r. Decisão de fls. 5.234/5.236. A transferência da propriedade do bem arrematado de forma parcelada, ocorrerá somente após a quitação de todas as parcelas. As propostas deverão ser encaminhadas por escrito para o e-mail: contato@hastavip.com.br. 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. Em caso de parcelamento, na hipótese de atraso da parcela prevista haverá, além da incidência de multa de 10% sobre o saldo, juros de mora de 1% ao mês, nos termos da r. Decisão de fls. 5.234/5.236. O inadimplemento autoriza o requerimento da resolução da arrematação ou a promoção, em face do arrematante, de execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos em que se deu a arrematação (art. 895, §4º e 5º, 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 igualdade 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](http://www.leilaovip.com.br).

Eu, \_\_\_\_\_, diretor(a), conferi.

 São Paulo, 23 de outubro de 2024.

**Dr. Adler Batista Oliveira Nobre**

Juiz de Direito