



1ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **COMERCIAL ESPORTE RAPOSO LTDA. (CNPJ/MF Nº 02.900.527/0001-06)**, **COMERCIAL BOGO LTDA. EPP (CNPJ/MF Nº 02.799.348/0001-16)** e **SERGIO RAPACHI (CPF/MF Nº 023.742.548-17)** e seu cônjuge **ANA BOGO RAPACHI (CPF/MF Nº 292.120.638-29)**; bem como dos credores: **LE SOCIETY ESPORTES LTDA (CNPJ/MF Nº 07.074.608/0001-00)** e **ANDREA DE PAULA (CPF/MF Nº 179.997.818-43)**; e dos interessados: **GRAMADO S/A – COMERCIAL E CONSTRUTORA (CNPJ/MF Nº 43.459.049/0001-10)**, **FAZENDA MUNICIPAL DE COTIA (CNPJ/MF Nº 46.523.049/0001-20)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Mônica de Cassia Thomaz Perez Reis Lobo, da 1ª Vara Cível – Foro Regional XV – Butantã, 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 Despejo por Falta de Pagamento cumulada com Cobrança em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **PEDRO VIQUEIRA LISTE (CPF/MF Nº 080.739.028-34)** em face de **COMERCIAL ESPORTE RAPOSO LTDA. (CNPJ/MF Nº 02.900.527/0001-06)**, **COMERCIAL BOGO LTDA. EPP (CNPJ/MF Nº 02.799.348/0001-16)** e **SERGIO RAPACHI (CPF/MF Nº 023.742.548-17)**, nos autos do **Processo nº 0006576-07.2018.8.26.0704**, 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:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Rio Grande do Norte, nº 14, Bloco 1, Km 21, Lote 01, Quadra 24, Bairro Gramado, Cotia/SP – CEP: 06710-240 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel com 252m² de área construída e área total de terreno de 841,85 m², anteriormente descrito como um terreno urbano designado lote 01 da quadra 24 do loteamento denominado Gramado, situado em Cotia, com as seguintes metragens e confrontações: mede 18,00 metros de frente para a Rua 18 (Rua Rio Grande do Norte); 15,47 metros em curva na confluência da Rua 18 (Rua Rio Grande do Norte) com a Avenida Perimetral (Av. Rio de Janeiro); 17,60 metros do lado onde confronta com o lote 2; 35,50 metros do lado onde confronta com o lote 13, encerrando a área 841,85 metros quadrados.

				Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº				23254.24.50.0001.00.000	
Matrícula Imobiliária nº				14.467	Cartório de Registro de Imóveis de Cotia
Ônus					
Registro	Data	Ato	Processo/Origem		Beneficiário / Observações
Av. 05	18/10/2012	Caução	-		Le Society Esportes LTDA
Av. 06	29/09/2016	Penhora	Proc. nº 1034877-52.2014.8.26.0100		Rede L&C de Mídia LTDA
Av. 07	23/03/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 0006576-07.2018.8.26.0704		Pedro Viqueira Liste
Av. 08	09/03/2022	Penhora	Proc. nº 0001609-88.2012.5.02.0075		Andrea de Paula
Av.09	30/08/2022	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1006978-66.2021.8.26.0704		Le Society Esportes LTDA

OBS 01: Às fls. 21/25 houve impugnação ao cumprimento de sentença sob o argumento que houve nulidade na citação da Sra. Ana Bogo Rapachi e excesso de execução. A impugnação foi indeferida,

conforme Decisão às fls. 52/53. Em sede recursal foi negado provimento a referido agravo de instrumento com trânsito em julgado em 02/05/2019.

OBS 02: A penhora averbada sob o nº 06 da Matrícula Imobiliária se encontra extinta, tendo em vista a devida quitação e extinção do processo, conforme fls. 249/250.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 977.000,00 (Jan/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 193/218).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.171.923,25 (Jun/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 37.047,93 (Jun/2023) referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 256.080,13 (Mai/2023 – fls. 423).

02 - A 1ª praça terá início em **05 de setembro de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 08 de setembro de 2023, às 15 horas e 30 minutos.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 08 de setembro de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 29 de setembro de 2023, às 15 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP). Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

03 - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 - Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens 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 (artigo 892, §1º, CPC).

06 - 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 (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado 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 do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 - O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

14 - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 03 de agosto de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. MÔNICA DE CASSIA THOMAZ PEREZ REIS LOBO
JUÍZA DE DIREITO