



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

13ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **NIROFLEX IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA (CNPJ/ME Nº 79.186.490/0001-12); MILTON MORESCA JUNIOR (CPF/ME Nº 869.140.909.63)** e seu cônjuge se casado for; **CESAR MORESCA (CPF/ME Nº 003.766.629-05)** e seu cônjuge se casado for, **RAFAEL VICENTE MORESCA (CPF/ME Nº 003.766.619-33)** e seu cônjuge se casado for; dos terceiros interessados **SANDS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ/ME Nº 07.748.043/0001-07), VALTER APARECIDO NICLEVISK (CPF/ME Nº 277.670.009-15); S. E ADMINISTRADORA DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/ME Nº 11.487.476/0001-15);** bem como dos credores: **MUNICÍPIO DE ARAPONGAS (CNPJ/ME Nº 76.958.966/0001-06); MAURO DOMINGUES FARIA (CPF/ME Nº 017.378.339-21), PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL – PGFN (CNPJ/ME Nº 00.394.460/0001-41), BANCO DO BRASIL S/A (CNPJ/ME Nº 00.000.000/0001-91) E ESTADO DO PARANÁ (CNPJ/MF Nº 76.416.940/0001-28).**

O MM. Juiz de Direito Dr. Luiz Antônio Carrer, da 13ª Vara Cível – Foro Central, 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, ajuizada por **FÊNIX COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A. (CNPJ/ME 05.232.410/0001-81)** em face de **NIROFLEX IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA (CNPJ/ME Nº 79.186.490/0001-12); MILTON MORESCA JUNIOR (CPF/ME Nº 869.140.909.63); CESAR MORESCA (CPF/ME Nº 003.766.629-05)** e **RAFAEL VICENTE MORESCA (CPF/ME Nº 003.766.619-33)** nos autos do Processo nº 0114307-80.2008.8.26.0100, 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, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 – IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Guaratinga, Lote 207/1-B, Jardim Bandeirantes, Arapongas/PR – **Descrição do Imóvel:** Lote de Terras sob o nº 207/1-B, situado na gleba Patrimônio Arapongas-PR, na cidade de Arapongas, com área de 2.219,41m², com as seguintes divisas e confrontações: principiando num marco cravado na divisa do lote nº 207, com a Rua Gaturamo Bandeira: desse ponto segue confrontando com a dita Rua Gaturamo Bandeira no rumo NW50º20'00"SE, com a distância de 20,00 metros: desse ponto segue confrontando com o lote nº207/1 no rumo SW39º40'00"NE, com a distância de 108,35 metros: desse ponto segue confrontando com a Rua Juruatu, no rumo SE51º01'22"NW, com a distância de 106,05 metros, até encontrar o ponto de partida onde se deu início a presente descrição. Matrícula Anterior nº 19.375.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			01.10.0257.0320 (em área maior)	
Matrícula Imobiliária nº			26.170	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Arapongas/PR
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 03	24/08/2017	Penhora Exequenda	Proc. nº 0114307-80.2008.8.26.0100	Fênix Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros S.A
Av. 04	24/11/2017	Penhora	Proc. nº 0074100-18.2009.5.09.0653	Mauro Domingos Faria



Av. 05	07/04/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 0001170-31.2012.8.16.0045	Procuradoria da Fazenda Nacional (PGFN)
Av. 06	07/04/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 0005789-77.2007.8.16.0045	Banco do Brasil S/A
Av. 07	07/04/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 0011244-76.2014.8.16.0045	Estado do Paraná

OBS: Houve oposição de Embargos de Terceiro (Processo nº 0141475-18.2012.8.26.0100) em que Sands Participações e Empreendimento Ltda visava desconstituir a penhora efetivada sobre o imóvel de matrícula nº 19.375 (matrícula mãe), do 2º CRI de Arapongas/PR. A ação foi julgada procedente, todavia, foi interposto Recurso de Apelação em face da r. Sentença para reconhecer a fraude à execução, sendo o referido recurso improvido. Para que ocorresse a reforma do V. acórdão, foi interposto Recurso Especial sob nº 1720052/SP, que teve seu provimento negado.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:

Requerimento	Anotação da penhora	Valor	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Fls. 830/831	Fls. 926	R\$ 11.644,79 (Mar/2019)	Proc. nº 0012131-65.2011.8.16.0045	Município de Arapongas
Fls. 836/837	Fls. 926	R\$ 89.087,88 (Mar/2019)	Proc. nº 0012449-48.2011.8.16.0045	Município de Arapongas

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 410.000,00 (Nov/2017 – Avaliação às fls. 676 – Homologação às fls. 691).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 539.279,87 (Out/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 574.378,22 (Out/2022) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBS: Os débitos tributários se referem a matrícula mãe de nº 19.375, registrada perante o 2º CRI da Comarca de Arapongas/PR. O referido imóvel foi desmembrado passando a constituir outros três lotes com as respectivas matrículas nºs 26.169 (arrematado, conforme R. 09 desta matrícula); 26.170 e 26.171. Todavia, não houve individualização da inscrição municipal perante a Prefeitura competente.

Débito Exequendo: R\$ 14.871.150,01 (Fev/2022 – fls. 975).

02 - A 1ª praça terá início em 22 de novembro de 2022, às 16 horas, e se encerrará no dia 25 de novembro de 2022, às 16 horas. 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 25 de novembro, às 16 horas, e se encerrará em 16 de dezembro de 2022, às 16 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% do valor da avaliação. 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. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juiz 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, e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos 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.

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). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 25 de outubro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. LUIZ ANTONIO CARRER
JUIZ DE DIREITO