



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

9ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos quitados do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **PAULO ALVES PALHANO** (CPF/MF Nº 896.308.071-49); **KASSIANA CAPELEZZO PALHANO** (CPF/MF Nº 004.744.579-31); **OTAVIANO MUNIZ DE MELO JÚNIOR** (CPF/MF Nº 469.189.221-49); **JOSÉ LUIZ DE SOUZA FREIRE** (CPF/MF Nº 886.585.111-20); **TIAGO ALVES PALHANO** (CPF/MF Nº 896.552.221-87); **TATIANA LOPES PINTO PALHANO** (CPF/MF Nº 872.499.871-00); **ANA PAULA MARANGONI PALHANO** (CPF/MF Nº 011.563.001-50); **FERNANDO CESAR SILVA RODRIGUES** (CPF/MF Nº 847.399.241-53); **LYARA KATY ZELLMANN RODRIGUES** (CPF/MF Nº 009.743.571-62); **JANAÍNA PALHANO LUGO** (CPF/MF Nº 003.529.641-03); **NILZA SPESSOTO HERNANDES MARANGONI PALHANO** (CPF/MF Nº 223.359.168-23); **PAULO ROBERTO PALHANO** (CPF/MF Nº 203.390.621-34); bem como dos interessados **GRUPAL AGROINDUSTRIAL S.A** (CNPJ/MF Nº 08.045.552/0001-28) e **ITAHUM COMÉRCIO TRANSPORTE E EXPORTAÇÃO LTDA** (CNPJ/MF Nº 05.487.834/0001-97) e do credor **GINCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (CNPJ/MF Nº 05.808.790/0001-50).

O MM. Juiz de Direito Dr. Valdir da Silva Queiroz Junior, da 9ª 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 **INCENTIVO MULTISSETORIAL I – FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS** (CNPJ/MF Nº 10.896.292/0001-46) em face de **PAULO ALVES PALHANO** (CPF/MF Nº 896.308.071-49); **KASSIANA CAPELEZZO PALHANO** (CPF/MF Nº 004.744.579-31); **OTAVIANO MUNIZ DE MELO JÚNIOR** (CPF/MF Nº 469.189.221-49); **JOSÉ LUIZ DE SOUZA FREIRE** (CPF/MF Nº 886.585.111-20); **TIAGO ALVES PALHANO** (CPF/MF Nº 896.552.221-87); **TATIANA LOPES PINTO PALHANO** (CPF/MF Nº 872.499.871-00); **ANA PAULA MARANGONI PALHANO** (CPF/MF Nº 011.563.001-50); **FERNANDO CESAR SILVA RODRIGUES** (CPF/MF Nº 847.399.241-53); **LYARA KATY ZELLMANN RODRIGUES** (CPF/MF Nº 009.743.571-62); **JANAÍNA PALHANO LUGO** (CPF/MF Nº 003.529.641-03); **NILZA SPESSOTO HERNANDES MARANGONI PALHANO** (CPF/MF Nº 223.359.168-23); **PAULO ROBERTO PALHANO** (CPF/MF Nº 203.390.621-34) nos autos do **Processo nº 1101702-12.2013.8.26.0100**, e foi designada a venda dos direitos quitados 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: Avenida das Palmeiras, s/n, Lote 22, Quadra 02, Condomínio Belvedere, Jardim Imperial, Cuiabá/MT, CEP: 78075-850 - **Descrição do Imóvel:** Unidade Autônoma, nº 22, da Quadra 02, Situada no “Condomínio Residencial Belvedere” que Localizar-se na Avenida das Palmeiras, Jardim Imperial, no Município de Cuiabá/MT, possuindo os seguintes limites e confrontações: localizada de frente para Rua dos Bem-te-vis, medindo 12,50 metros, até o vértice do ângulo interno 90º confrontando à direita com unidade Autônoma Nº 21, medindo 32.17 metros, até o vértice do ângulo 92º4’10” com fundo para Unidade autônoma nº 10 medindo 12,51 metros, até o vértice do ângulo interno 87º55’50”, confrontando à esquerda com Unidade Autônoma nº 23, medindo 32,62 metros, até o vértice do ângulo interno 90º00’00, confrontando com vértice inicial. Possui forma retangular com área privativa da unidade autônoma de 404,92 m2, coeficiente de proporcionalidade 0,103%, área comum 356,41 m2.



Dados do Imóvel

Inscrição Municipal nº	04.4.21.016.0436.001	
	83.993	6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Terceira Circunscrição Imobiliária – Cuiabá – Mato Grosso
Matrícula Imobiliária nº		

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 04	04/06/2008	Alienação Fiduciária	-	Ginco Empreendimentos Imobiliários LTDA.
Av. 05	14/12/2020	Penhora Exequenda	Proc. nº 1101702-12.2013.8.26.0100	Incentivo MultiSetorial I – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios

OBS 01: O imóvel possui 221,20m² de área construída, com uma garagem, hall de entrada, sala de estar, sala de jantar, 04 (quatro) suítes, 04 (quatro) banheiros suítes, copa/cozinha, piscina, área de serviço e depósito (Laudo de Avaliação às fls. 1379/1438).

OBS 02: Às fls. 857, o MM. Juiz homologou o pedido de desistência da execução em relação as coexecutadas Grupal Agroindustrial S.A (CNPJ/MF Nº 08.045.552/0001-28) e Itahum Comércio Transporte e Exportação Ltda (CNPJ/MF Nº 05.487.834/0001-97), extinguindo-se a execução em relação a tais executadas e prosseguindo em face dos Executados qualificados no preâmbulo.

OBS 03: O imóvel estava alienado fiduciariamente à GINCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, de modo que foi deferida a penhora dos direitos aquisitivos (fls. 1179) que a coexecutada Janaina Palhano Lugo, possui sobre referido imóvel. No entanto, a credora fiduciária se manifestou às fls. 1503/1505 informando que a referida alienação encontra-se quitada desde 23/01/2013, não sendo averbada na Matrícula Imobiliária. Em virtude disso, o arrematante adquirirá os direitos de devedor fiduciário quitados, de modo que poderá providenciar o necessário para baixar o R.04 e registrar seu direito de propriedade.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 1.350.000,00 (Out/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 1379/1438 – Homologação às fls. 1453).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 1.456.241,25 (Ago/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 14.136,33 (Set/2022) – R\$ 11.912,20 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 2.224,13 referente aos Débitos não inscrito na Dívida Ativa (2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Condominial: Não há débitos até a data de confecção deste edital.

Débito Exequendo: R\$ 15.338.972,35 (Nov/2020 – fls. 1283/1284).

02 - A 1ª praça terá início em 14 de outubro de 2022, às 16 horas, e se encerrará no dia 17 de outubro 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 17 de outubro de 2022, às 16 horas, e se encerrará em 08 de novembro 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 (artigo 891, parágrafo único do CPC). 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 e 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.

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, 08 de setembro de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. VALDIR DA SILVA QUEIROZ JUNIOR
JUIZ DE DIREITO