



39ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: **N-BOX LOGÍSTICA E ARMAZENAMENTO DE CARGAS (CNPJ/MF nº 10.541.524/0001-43)**; bem como dos credores: **FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO SCULPTOR CRÉDITO PRIVADO (CNPJ/MF nº 14.655.180/0001-54)**, **FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA PYXXIS INSTITUCIONAL IMA-B (CNPJ/MF nº 23.896.287/0001-85)**, na pessoa de **PLANNER CORRETORA VALORES MOBILIÁRIOS S/A (CNPJ/MF nº 00.806.535/00001-54)**; e das interessadas: **DOMUS COMPANHIA HIPOTECÁRIA S.A. (CNPJ/MF nº 10.372.647/0002-89)**, **LIMINE TRUST SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS LTDA (CPF/MF nº 09.413.273/0001-32)**, **FOCOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF nº 00.329.598/0001-67)** e **SINGAPORE FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA (CNPJ/MF nº 20.887.259/0001-03)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Juliana Koga Guimarães, da 39ª Vara Cível – Foro Central Cível, 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 **FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA MONTE CARLO INSTITUCIONAL IMA-B (CNPJ/MF nº 15.153.656/0001-11)** na pessoa de **RJI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF nº 42.066.258/0001-30)**, em face **N-BOX LOGÍSTICA E ARMAZENAMENTO DE CARGAS (CNPJ/MF nº 10.541.524/0001-43)**, nos autos do **Processo nº 1129238-85.2019.8.26.0100**, 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: Rodovia BR 470, Machados, Navegantes, SC, CEP 88378-000 -
Descrição do imóvel: Um terreno, com benfeitorias, com 711m² de área construída e 470.162m² de área total, situado no lugar Machados, zona rural do município de Navegantes – SC, com a área total de 470.162,00 metros quadrados, e as seguintes medidas e confrontações: na frente que faz ao sul, com a Rodovia Federal BR-470, onde mede 230,00 metros; fundos que fazem ao norte, com terras do Travessão Geraldo Laureano, onde mede 233,00 metros, estrema ao oeste, lado direito, com terras de Femepe Ltda, onde mede 2.015,00 metros, e ao leste, lado esquerdo, com terras de Antônio Costa e Maria Somariva Tramontin, onde mede 1.980,00 metros.

			Dados do Imóvel	
Inscrições Municipais nºs			01.06.003.1712.001.001; 01.06.003.1712.001.002; 01.06.003.1712.002.001.	
Matrícula Imobiliária nº			6.481	Registro Civil, Títulos e Documentos e Registro de Imóveis da Comarca de Navegantes/SC
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 06	26/06/2017	Alienação Fiduciária	-	Domus Companhia Hipotecária S.A.
R. 09	05/03/2020	Penhora	Proc. nº 1024549-87.2019.8.26.0100	Fundo de Investimento Renda Fixa Pyxxis Institucional IMA-B
Av. 10	03/04/2020	Distribuição de Ação	Proc. nº 1109870-90.2019.8.26.0100	Fundo de Investimento Multimercado Sculptor Crédito Privado
Av. 11	13/01/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 1129238-85.2019.8.26.0100	Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B



OBS 01: No local, há uma casa térrea com 183m² de área construída e um galpão com 528m² de área construída. Parte do imóvel, mais precisamente 202.260,00m², é localizado em Macrozona de Proteção Ambiental (Laudo de Avaliação às fls. 457/506).

OBS 02: O crédito decorrente da Alienação Fiduciária registrada sob o nº 06 da Matrícula Imobiliária foi cedido ao Exequente Fundo de Investimento Renda Fixa Monte Carlo Institucional IMA-B (fls. 109/144), de modo que, havendo arrematação, será baixado o apontamento da Matrícula do imóvel referente à Alienação Fiduciária realizada, tendo em vista a presente execução.

OBS 03: O imóvel está localizado atualmente em perímetro urbano (Av. 05), motivo pelo qual recebeu as Inscrições Municipais nºs 01.06.003.1712.001.001; 01.06.003.1712.001.002; e 01.06.003.1712.002.001.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 49.000.000,00 (Set/2021 – Avaliação às fls. 457/506 – Homologação às fls. 649).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 53.813.316,00 (Jul/2022). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 56.485,92 (Abr/2022) – R\$ 53.331,27 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 3.154,65 referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa (2022). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 16.893.500,96 (Dez/2020 - fls. 372/374).

02 - A 1ª praça terá início em **23 de setembro de 2022, às 16 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 26 de setembro de 2022, às 16 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 26 de setembro de 2022, às 16 horas e 30 minutos, e se encerrará em 17 de outubro de 2022, às 16 horas e 30 minutos.** 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).

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 Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, 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).



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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 agosto de 2022.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. JULIANA KOGA GUIMARÃES
JUÍZA DE DIREITO