



1ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II – SANTO AMARO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ESPÓLIO DE VICENTE BERMUDEZ CABRERA**, representado por sua inventariante: **VERA ELENA LEÃO BERMUDEZ (CPF/MF Nº 047.696.278-15)**, ora executada e **VERA ELENA LEÃO BERMUDEZ (CNPJ/MF Nº 38.231.216/0001-30)**; do Credor Hipotecário: **TRIÂNGULO ALIMENTOS LTDA (CNPJ/MF Nº 44.022.424/0001-22)**; e dos credores: **FAMCRED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL-NÃO PADRONIZADOS (CNPJ/MF Nº 08.621.199/0001-87)**, **CAPITAL ANNEX FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL (CNPJ/MF Nº 12.093.804/0001-61)**, **EXCLUSIVO DISTRESSED FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS (CNPJ/MF Nº 17.015.979/0001-74)**, **BANCO DO BRASIL S.A (CNPJ/MF Nº 00.000.000/3771-04)**, **FIDC MULTISEGMENTOS IPANEMA II - NÃO PADRONIZADOS (CNPJ/MF Nº 14.109.346/0001-37)**, **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS DA INDUSTRIA EXODUS INSTITUCIONAL (CNPJ/MF Nº 14.051.028/0001-62)**, **PREMIER CAPITAL FOMENTO MERCANTIL LTDA (CNPJ/MF Nº 08.186.146/0001-85)** e **CAPITAL RS NP FIDC MULTISSETORIAL (CNPJ/MF Nº 12.910.463/0001-70)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Fabiana Feher Recasens, da 1ª Vara Cível – Foro Regional II – Santo Amaro, 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 Monitoria em fase de Cumprimento de Sentença, ajuizada por **FRATTO FOMENTO MERCANTIL LTDA (CNPJ/MF Nº 05.957.034/0001-92)** em face de **ESPÓLIO DE VICENTE BERMUDEZ CABRERA, VERA ELENA LEÃO BERMUDEZ (CPF/MF Nº 047.696.278-15)** e **VERA ELENA LEÃO BERMUDEZ (CNPJ/MF Nº 38.231.216/0001-30)**, nos autos do **Processo nº 0007445-97.2022.8.26.0002** (Processo Principal nº 1046242-33.2019.8.26.0002), 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: Avenida Mahatma Gandhi, nº 606 – Interlagos, São Paulo/SP – CEP: 04789-000 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel residencial com 374m² de área construída e 702,89m² de área total de terreno, anteriormente descrito como um terreno, situado à Avenida Mahatma Gandhi, constante do lote nº 12 da quadra nº 36, do Conjunto C, no 32º Subdistrito-Capela do Socorro, medindo 26,13m de frente para a Avenida Mahatma Gandhi; 11,58m de frente para a Rua Seis, apresentando uma curva de concordância entre as duas frentes de 12,44m, sendo que a divida lateral do terreno paralela à Avenida Mahatma Gandhi, mede 33,45m, confrontando com o lote nº 13, e a divida lateral do terreno paralela à Rua Seis, mede 22,34m, confrontando com o lote nº 11, encerrando a área de 702,89m².

				Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº				095.140.0012-9	
Matrícula Imobiliária nº				192.371	11º Registro de Imóveis da Capital de São Paulo/SP
Ônus					
Registro	Data	Ato		Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 02	05/10/2009	Ajuizamento de Ação		Proc. nº 0000839-67.2009.8.26.0274	Triangulo Alimentos Ltda
R. 07	28/07/2011	Hipoteca		-	Triângulo Alimentos Ltda



Av. 08	19/06/2020	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1125459-25.2019.8.26.0100	FAMCRED Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios Multisetorial - Nao Padronizados
Av. 09	13/10/2020	Penhora	Proc. nº 1058735-39.2019.8.26.0100	Capital Annex Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios Multisetorial
Av. 10	23/10/2020	Ajuizamento de Ação	Proc. nº 1026880-11.2020.8.26.0002	Exclusivo Distressed Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizados
Av. 11	30/12/2020	Penhora	Proc. nº 0003777-26.2019.8.26.0002	Banco do Brasil S.A.
Av. 12	17/02/2021	Penhora	Proc. nº 1026880-11.2020.8.26.0002	Exclusivo Distressed Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizados
Av. 13	29/04/2021	Penhora	Proc. nº 0028596-95.2017.8.26.0002	FIDC Multisegmentos Ipanema II - Não Padronizados
Av. 14	16/06/2021	Penhora	Proc. nº 001125842-03.2019.8.26.0002	Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios Da Industria Exodus Institucional
Av. 15	01/07/2021	Penhora	Proc. nº 1125459-25.2019.8.26.0100	FAMCRED Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios Multisetorial - Nao Padronizados
Av. 16	01/07/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1126389-43.2019.8.26.0100	Premier Capital Fomento Mercantil Ltda
Av. 17	01/07/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1126389-43.2019.8.26.0100	Premier Capital Fomento Mercantil Ltda
Av. 18	17/12/2021	Penhora	Proc. nº 1070105-78.2020.8.26.0100	Capital RS NP FIDC Multisetorial
Av. 21	19/05/2023	Penhora Exequenda	Proc. nº 0007445-97.2022.8.26.0002	Fratto Fomento Mercantil Ltda

OBS 01: Foi deferida a penhora de 50% de propriedade da Executada Vera Elena Leão Bermudez, em relação ao presente imóvel (Decisão às fls. 261/262), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

OBS 02: A Executada Vera Elena Leão Bermudez impugnou a penhora do imóvel, objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade do imóvel, por supostamente se tratar de bem de família. A impugnação não foi acolhida. Houve a interposição de Agravo de Instrumento (Processo nº 2218772-90.2023.8.26.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em julgado em 11.10.2023.

OBS 03: Nos termos do artigo 1.499, VI, do Código Civil, ocorrendo a arrematação do bem, a Hipoteca registrada no Registros nº 07 da Matrícula Imobiliária, será extinta.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 2.181.470,94 (Set/2023 – Avaliação às fls. 555/559 – Homologação às fls. 572/574).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 2.186.491,25 (Nov/2024). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 153.204,77 (Set/2023 – Fls. 517/518).



02 - A 1ª praça terá início em **23 de janeiro de 2024, às 14 horas, e se encerrará no dia 26 de janeiro de 2024, às 14 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 26 de janeiro de 2024, às 14 horas, e se encerrará em 20 de fevereiro de 2024, às 14 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 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 parcelas mensais e iguais. 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 de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (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). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). 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 - O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

14 - 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).

15 - 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, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 02 deste Edital.

16 - 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



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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.

17 - 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, 27 de novembro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. FABIANA FEHER RECASENS
JUÍZA DE DIREITO