



16ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **LEGIÃO DA BOA VONTADE (CNPJ/MF Nº 33.915.604/0001-17)** e **JOSÉ SIMÕES DE PAIVA NETTO (CPF/MF Nº 066.794.807-44)**, e seus cônjuge, se casado for; bem como dos interessados: **DDSA – DE LUCA, DE-RENUSSON SCHUTOFF E AZEVEDO ADVOGADOS (CNPJ/MF Nº 14.380.112/0001-20)**, **ALVAREZ & MARSAL ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA (CNPJ/MF Nº 07.016.138/0001-28)**, **SIFRA S.A** atual denominação **OPINIÃO S.A (CNPJ/MF Nº 03.729.970/0001-10)**, **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 01.468.760/0001-90)**, **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 46.395.000/0001-39)** e **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL – INSS (CNPJ/MF Nº 29.979.036/0001-40)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Felipe Poyares Miranda, da 16ª 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 por Quantia Certa de Título Extrajudicial, ajuizada por **GAMA - FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO (CNPJ/MF Nº 09.555.452/0001-04)** (sucessora do polo ativo - fls. 8323/8330 e 8389/8390), em face de **LEGIÃO DA BOA VONTADE (CNPJ/MF Nº 33.915.604/0001-17)** e **JOSÉ SIMÕES DE PAIVA NETTO (CPF/MF Nº 066.794.807-44)**, nos autos do **Processo nº 1015084-88.2018.8.26.0100**, e foi designada a venda dos direitos dos bens imóveis, 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 – IMÓVEIS

LOTE 01 – Localização do Imóvel: Rua Doraci, nº 2-A, Bom Retiro, São Paulo/SP – CEP: 01134-050 -
Descrição do Imóvel: Um prédio único com 4.508 m² de área construída Um terreno situado à Rua Doraci, nº 2-A, no 35º Subdistrito-Barra Funda, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Doraci, estreitando-se para 9,00 metros, depois do primeiro a 7,50 metros e com essa largura chegando até o fundo do terreno, sendo que esta última linha mede 22,50 metros do outro lado mede 32,00 metros e na linha dos fundos 9,00 metros, confrontando atualmente pela frente com a Rua Doraci, pelo lado direito linha de 32,00 metros, confronto com propriedade de Caixa Econômica Federal, do lado esquerdo na 1ª linha (7,50 metros) com uma praça, e no restante com Carlos Ozório Franuari e finalmente nos fundos com propriedade do Espólio de Alfredo Agostino Spazzano, encerrando a área de 292,30 metros quadrados, existindo no terreno dois cômodos e duas cozinhas.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			019.008.0060-8	
Matrícula Imobiliária nº			63.906	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 12	11/04/2013	Alienação Fiduciária	-	Sifra S.A
Av. 13	22/10/2013	Penhora	Proc. nº 0162123-47.0500.8.26.0090	Prefeitura Municipal de São Paulo
Av. 15	09/12/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 1015084-88.2018.8.26.0100	Massa Falida do Banco BVA S/A



Débitos Tributários: R\$ 564.164,02 (Set/2023) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 – Localização do Imóvel: Rua Doraci, nº 90, Bom Retiro, São Paulo/SP – CEP: 01134-050 -

Descrição do Imóvel: Prédios nºs 90 da Rua Doraci e 938 da Avenida Rudge e respectivo terreno com a área de 2.528,50m², localizado no 35º Subdistrito, Barra Funda, o qual é assim descrito a partir do ponto de intersecção da Rua ou Viela Particular 2 com a Rua Doraci, medindo 40,70 metros de frente para a referida Rua Doraci; daí deflete à direita e segue medindo 49,50 metros, confronta com propriedade de Emílio José Nogueira; daí deflete novamente à direita e segue medindo 89,50 metros, onde confronta com propriedade de Savério Fitipaldi, com os fundos dos terrenos das casas nºs 942/944 e 966 da Rua Visconde de Tauany e com o fundo do terreno da casa nº 926 da Avenida Rudge; daí deflete à direita e segue medindo 6,10 metros onde divide com os fundos dos terrenos dos prédios nºs 936 e 938 da Avenida Rudge; daí deflete à esquerda e segue medindo 30,00 metros onde confronta com o lote nº 04 de propriedade de Noêmia de Melo; daí deflete à direita e segue medindo 6,00 metros, fazendo frente para a Avenida Rudge; daí deflete à direita e segue medindo 62,50 metros, confrontando com o lote nº 06 de propriedade de Doraci de Mello Lambiasi e com os fundos dos terrenos dos prédios construídos nos lotes nº 09, 10, e 11 com frente para a Rua Doraci de propriedade respectivamente de Luiz Telha, Margarida Pedra e Luiz Tavares; daí deflete à esquerda e segue medindo 25,50 metros onde faz frente para a Rua ou Viela Particular 2, até chegar na Rua Doraci, ponto inicial desta descrição.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			019.008.0076-4	
Matrícula Imobiliária nº			203.508	15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 01 – a	17/12/2009	Alienação Fiduciária	-	Banco BVA S.A
Av. 01 – c	07/04/2005	Penhora	-	Instituto Nacional do Seguro Social INSS
Av. 04	09/12/2019	Penhora Exequenda	Proc. nº 1015084-88.2018.8.26.0100	Massa Falida do Banco BVA S/A

Débitos Tributários: R\$ 3.756.001,85 (Set/2023) referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

OBS 01: Os imóveis se tratam de dois lotes que foram unificados para constituição de um prédio único com 4.508 m² de área construída, composto de recepção, banheiros, estúdio de TV, casa de máquinas. Na parte térrea possui lanchonete, banheiros, salas e camarim/almoxarifado. No 1º pavimento possui escritório/sub-salas, banheiros, copa, cozinha e salas de produção. No 2º pavimento possui escritório (Laudo de Avaliação às fls. 3092/3186).



OBS 02: Conforme fls. 1521/1569, foi deferida a penhora dos direitos relativa aos imóveis, tendo em vista que estão alienados fiduciariamente (Matrícula nº 63.906, R. 12 e Matrícula nº 203.508, Av. 01 (a). Em caso de arrematação, as referidas alienações serão baixadas, diante da natureza da ação. Eventuais regularizações cadastrais/registrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS 03: Foi interposto Recurso de Agravo de Instrumento com Pedido de Concessão de Efeito Suspensivo sob o nº 2275701-85.2019.8.26.0000, perante a 38ª Câmara de Direito Privado de São Paulo, com relação ao deferimento da penhora, bem como a ausência de intimação pessoal do executado quanto à mesma. Tal recurso foi conhecido e desprovido, sendo opostos Embargos de Declaração, que foram rejeitados, da decisão dos Embargos de Declaração foi interposto Recurso Especial que foi inadmitido. Por fim foi interposto Agravo em Recurso Especial, o qual foi negado provimento. Trânsito em Julgado em 19.06.2023.

OBS 04: Foi interposto Recurso de Agravo de Instrumento sob o nº 2112135-86.2021.8.26.0000, perante a 38ª Câmara de Direito Privado de São Paulo, sob o fundamento de ocorrência de nulidade por falta de intimação das partes para indicação de assistentes técnicos e oferecimento de quesitos, sendo negado provimento ao referido recurso. Da decisão foram opostos Embargos de Declaração, que foram rejeitados, sendo interposto Recurso Especial Cível da decisão, o qual foi desprovido. Por fim, foi interposto Agravo em Recurso Especial, que se encontra pendente de julgamento perante o Superior Tribunal de Justiça.

OBS 05: Foi interposto Agravo de Instrumento sob o nº 2232615-64.2019.8.26.0000, contra a r. Decisão de fls. 1415/1416 que deferiu a penhora dos ativos financeiros, sob o argumento da iliquidez do título exequendo, objetivando a liquidação da sentença proferida nos autos dos embargos ao devedor, para apuração do exato valor da execução, por arbitramento. O referido recurso foi negado provimento. Foram opostos embargos de declaração, no qual foi recebido com parcial efeito suspensivo tão somente para suspender a eventual expedição da carta de arrematação ou de adjudicação de bens até o julgamento de mérito. Na presente data, os embargos encontram-se pendentes de julgamento.

OBS 06: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 1057470-36.2018.8.26.0100) pelos executados, objetivando o reconhecimento do excesso de execução, sob o argumento da iliquidez dos títulos. Os embargos foram julgados parcialmente procedentes, reconhecendo a nulidade das cláusulas potestativas que estabelecem a cobrança de correção monetária com a utilização de índice correspondente à 100% do CDI. Em sede recursal, foram interpostos Recurso Especial pela Exequente Massa Falida do Banco BVA S.A, o qual foi inadmitido, sendo interposto Agravo em Recurso Especial, pelos executados Legião da Boa Vontade e José Simões de Paiva Neto, o qual foi admitido e pelo escritório de advocacia De Luca, Derenusson, Schuttoff Sociedade de Advogados – “DDSA”, o qual foi inadmitido. Na presente data, o Recurso Especial interposto pelos Executados e o Agravo em Recurso Especial interposto pelos Exequentes, se encontram pendentes de julgamentos.

OBS 07: Foi interposto Agravo de Instrumento sob nº 2247370-93.2019.8.26.0000 pelos executados, objetivando a reforma da r. Decisão de fls. 1521/1569 para que os agravantes levem os ativos financeiros bloqueados, bem como vedar novos bloqueios de suas contas bancárias. Foi negado provimento a referido agravo. Foi interposto Recurso Especial contra o r. Acórdão, o qual foi inadmitido. Da Decisão de inadmissibilidade foi interposto Agravo em Recurso Especial, que na presente data se encontra pendente de julgamento.

OBS 08: Foram interpostos os seguintes Agravos de Instrumento, pelos executados:



nº 2210048-68.2021.8.26.0000, contra a r. Decisão de fl. 2990, complementada às fls. 2996, 3030/3039 e 3080/3083.

nº 2253412-56.2022.8.26.0000, contra as r. Decisões de fls. 8149, 4044/4045, 4219/4228, 4334/4336, 4272/276 e 8150/8165.

nº 2279286-43.2022.8.26.0000 (Segredo de Justiça).

Na presente data, os referidos recursos se encontram pendentes de julgamento.

Valor de Avaliação dos imóveis (Lote 01 e Lote 02): R\$ 15.236.006,60 (Jul/2021 – Laudo de Avaliação às fls. 3092/3186 – Homologação às fls. 4272/4276).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 17.582.748,00 (Set/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débito Exequendo: R\$ 306.803.982,43 (Set/2022 – Fls. 6923/6924).

02 - A 1ª praça terá início em **03 de novembro de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 06 de novembro 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 06 de novembro de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 28 de novembro 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 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 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 - 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).



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

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 nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

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 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, 18 de setembro de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. FELIPE POYARES MIRANDA
JUIZ DE DIREITO