



25ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos direitos possessórios do imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **ADHEMAR DE BARROS NETO (CPF/MF Nº 059.491.418-30)** e **WELLFOODS – REPRESENTAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 71.734.032/0001-69)**; e os terceiros interessados: **TANIA REGINA ALTMAN DE BARROS (CPF/MF nº 103.384.258-37)**, **PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURISTICA DE ILHABELA (CNPJ/MF Nº 46.482265/0001-32)**, **MASSA FALIDA DE INDÚSTRIA DE ALIMENTOS NILZA S/A**, representada pelo seu administrador judicial **BL CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES RIBEIRÃO PRETO S/S LTDA (CNPJ/MF Nº 19.774.247/0001-66)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Mariella Ferraz de Arruda Pollice Nogueira, da 25ª 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 **BRICKELL FOMENTO MARCANTIL S/A (CNPJ/MF Nº 01.497.456/0001-71)**, em face de **ADHEMAR DE BARROS NETO (CPF/MF Nº 059.491.418-30)** e **WELLFOODS – REPRESENTAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 71.734.032/0001-69)**, nos autos do **Processo nº 0106241-43.2010.8.26.0100**, e foi designada a venda dos direitos possessórios 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: Av. Pedro Paula de Moraes, nº 1688, Itaquanduba – Ilhabela/SP – CEP: 11630-000- **Descrição do Imóvel:** Quatro imóveis residenciais, com 1.034m de área total construída.

Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº	4900.1694.0010
	4900.1688.0010

OBS 01: O terreno é composto por 03 (três) casas construídas, sendo assim, os imóveis possuem as seguintes descrições: CASA Nº 01 contém 665m² de área construída, possuindo 5 (cinco) suítes, sala de tv, deck e piscina, além de Casa de Caseiro, lavanderia e salão. CASA Nº 02 contém 306m² de área construída, possuindo salão, espaço gourmet, depósito, vestiário, sala de jogos. CASA Nº 03 contém 63m² de área construída, possuindo casa de jardineiros e deposito (Laudo de Avaliação às fls. 1170/1191).

OBS 02: O imóvel se encontra cadastrado perante Prefeitura Municipal de Ilhabela sob os nºs 4900.1694.0010 e 4900.1688.0010, não possuindo Matrícula Imobiliária individualizada, de modo que eventuais regularizações cadastrais/registrais serão de responsabilidade do arrematante.

OBS 03: Foram penhorados os direitos possessórios do imóvel (arresto convertido em penhora às fls. 306), tendo em vista procedência na Ação de Usucapião nº 96.0401247-9, no qual declarou a propriedade do presente imóvel à executada WellFoods Representações LTDA, em razão das Escrituras de Cessão de Direitos Possessórios respectivamente lavradas perante o 14º e 22º Cartório de Notas da Capital de São Paulo, de modo que o arrematante sucederá na qualidade de proprietário.

OBS 04: Foram opostos Embargos de Terceiro (Processo nº 1041328-93.2014.8.26.0100) pela Sra. Tânia Regina Altman de Barros, objetivando a desconstituição da penhora da unidade, sob o argumento de que o imóvel por supostamente trata-se de bem família. Os embargos foram julgados



improcedentes. Em sede recursal a sentença foi mantida e foi certificado o trânsito em julgado em 10.12.2018.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 8.130.415,59 (Nov/2013 – Laudo de Avaliação às fls. 1170/1191).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 14.252.336,00 (Mar/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 1.716.606,36 (Ago/2021 – Fls. 1759/1761). Os débitos tributários são subrogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 4.946.870,20 (Jan/2010 – Fls. 48).

02 - A 1ª praça terá início em **12 de maio de 2023, às 16 horas, e se encerrará no dia 15 de maio de 2023, às 16 horas**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subseqüentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 15 de maio de 2023, às 16 horas, e se encerrará em 06 de junho de 2023, às 16 horas**. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% 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.

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



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.

16 - 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, 03 de abril de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DRA. MARIELLA FERRAZ DE ARRUDA POLLICE NOGUEIRA
JUÍZA DE DIREITO