



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

43ª 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 dos executados: **POLI CARE LTDA - MATRIZ (CNPJ/MF Nº 07.197.644/0001-60)**, **POLI CARE LTDA - FILIAL (CNPJ/MF Nº 07.197.644/0002-41)** e **JOALDOMAR GOMES ALMEIDA (CPF/MF Nº 009.816.306-00)**, e seu cônjuge **MARIA ALICE VILLA SILVA (CPF nº 071.383.678-48)**; bem como a credora **AGNELZA ROSA DO NASCIMENTO (CPF/MF Nº 042.313.748-48)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Miguel Ferrari Junior, da 43ª 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 Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **WHITE TIGER FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS (CNPJ/MF Nº 33.512.487/0001-40)**, em face de **POLI CARE LTDA - MATRIZ (CNPJ/MF Nº 07.197.644/0001-60)**, **POLI CARE LTDA - FILIAL (CNPJ/MF Nº 07.197.644/0002-41)** e **JOALDOMAR GOMES ALMEIDA (CPF/MF Nº 009.816.306-00)**, nos autos do **Processo nº 1104483-26.2021.8.26.0100**, 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 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Califórnia, nº 673, Apartamento nº 74, Bairro Cidade Monções – São Paulo/SP – CEP: 04566-061 - **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 74, localizado no 7º andar, do Condomínio Edifício San Clemente, situado no 30º subdistrito Ibirapuera. Tendo 75,207m² de área privativa, 71,842m² de área comum, 147,049m² de área total e 2,0535% de fração ideal de terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			085.128.0937-1	
Matrícula Imobiliária nº			194.206	15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 06	19/08/2020	Alienação Fiduciária	-	White Tiger Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não Padronizados
Av. 07	25/03/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 1104483-26.2021.8.26.0100	White Tiger Fundo de Investimento em direitos creditórios não padronizados
Av. 08	30/03/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 1000360-24.2022.5.02.0079	Agnelza Rosa do Nascimento

OBS 01: O apartamento possui entrada principal, living para 02 (dois) ambientes com sacada, 02 (dois) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, banheiro social, cozinha e área de serviços com banheiro e 02 (duas) vagas de garagem. O Condomínio é constituído por torre única servida por 02 (dois) elevadores e escadas de emergência, constituído de pavimento térreo com portaria 24h e equipamentos de lazer playground, jardim, piscina e salão de festas (Laudo de Avaliação às fls. 921/943).

OBS 02: Há Alienação Fiduciária registrada sob o nº 06 da Matrícula Imobiliária, em favor do Exequente White Tiger Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, 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: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 131614-73.2021.8.26.0100) pelos executados, objetivando a suspensão do processo em razão do deferimento de Recuperação Judicial das empresas, bem como a redução da multa contratual de 10% para 2% nos termos do Código de Defesa do Consumidor. Os embargos foram julgados improcedentes. Foi interposto Recurso de Apelação, no qual na presente data encontra-se pendente de julgamento.

OBS 04: O executado Joaldomar e seu cônjuge distribuíram uma Ação Declaratória de Impenhorabilidade de bem de família sob nº 1088365-38.2022.8.26.0100, objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade, por supostamente ser tratar de bem família. A petição inicial foi indeferida. Houve interposição de Recurso de Apelação, sendo posteriormente requerido a desistência do Recurso. Os autos aguardam julgamento dos Embargos Declaratórios opostos pela empresa White Tiger, no qual requereu condenação do executado e seu cônjuge em honorários advocatícios sucumbenciais, além de multa e indenização por litigância de má-fé.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 774.000,00 (Nov/2022 – Laudo de Avaliação às fls. 921/943).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 797.020,56 (Abr/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

Débitos Tributários: R\$ 341,83 (Mai/2023) referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. 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. Os débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1º, do CPC)

Débito Exequendo: R\$ 1.873.186,89 (Abr/2023 – fls. 1676).

02 - A 1ª praça terá início em 17 de julho de 2023, às 16 horas, e se encerrará no dia 20 de julho de 2023, 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 20 de julho de 2023, às 16 horas, e se encerrará em 09 de agosto de 2023, às 16 horas.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 70% 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), 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). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 13 de junho de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. MIGUEL FERRARI JUNIOR
JUIZ DE DIREITO