34ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **INTERHOTEL DO BRASIL DESENVOLVIMENTO HOTELEIRO LTDA (CNPJ/ME Nº 03.006.666/0001-45), MAURÍCIO ROBERTO RIBEIRO KELLER (CPF/ME Nº 124.714.025-34)** e seu cônjuge, se casado for e **ROBERTO PENTEADO MASAGÃO (CPF/ME Nº 037.902.588-49)** e seu cônjuge, se casado for, bem como os terceiros interessados **ELMO ENGENHARIA LTDA (CNPJ/ME Nº 02.500.304/0001-43)** e **BANCO RURAL S/A (CPNJ/ME Nº 33.124.959/0001-98).**

O MM. Juiz de Direito Dr. Rogério Márcio Teixeira, da 34ª Vara Cível do 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 Contra Devedor Solvente, ajuizada por **BANCO DO BRADESCO S.A (CNPJ/ME Nº 60.746.948/0001-12)** em face de **INTERHOTEL DO BRASIL DESENVOLVIMENTO HOTELEIRO LTDA (CNPJ/ME Nº 03.006.666/0001-45), MAURÍCIO ROBERTO RIBEIRO KELLER (CPF/ME Nº 124.714.025-34)** e **ROBERTO PENTEADO MASAGÃO (CPF/ME Nº 037.902.588-49),** nos autos do **Processo nº 0061534-63.2005.8.26.0100**, e foi designada a venda dos bens descritos 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 - BENS: **LOTE 01** - **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL** Rua Alberto Santos Dumont, nº 747, Apartamento 232, Bairro: Centro, Quatro Barras/PR, CEP: 83420-000- - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 232, do Condomínio Hotel Sol Inn Graciosa, situado no Centro da Cidade de Quatro Barras da Comarca de Campina Grande do Sul (PR), com 21,53375m² de área total privativa, 43,69890m² de área comum, 65,23265m² de área total e 0,0125% de fração ideal de terreno.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	01.01.01.003.0735.72	
Matrícula Imobiliária n°	07.560	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campina Grande do Sul/PR

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 01	21/10/2005	Protesto	Proc. nº 314/05	Elmo Engenharia LTDA
R. 02	21/10/2005	Penhora	Proc. nº 0099294-80.2004.8.26.0100	Banco Rural S/A
R. 03	29/07/2015	Penhora Exequenda	Proc. nº 0061534-63.2005.8.26.0100	Banco Bradesco S/A

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 170.000,00 (Set/2018 – Avaliação às fls. 289 da Carta Precatória nº 0004375-82.2018.8.16.0037).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 282.662,14 (Fev/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC).

LOTE 02 - **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Alberto Santos Dumont, nº 747, Apartamento 231, Bairro: Centro, Quatro Barras/PR, CEP: 83420-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Apartamento nº 231, do Condomínio Hotel Sol Inn Graciosa, situado no Centro da Cidade de Quatro Barras da Comarca de Campina Grande do Sul (PR), com 21,53375m² de área total privativa, 43,69890m² de área comum, 65,23265m² de área total e 0,0125% de fração ideal de terreno.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	01.01.01.003.0735.71	
Matrícula Imobiliária n°	07.559	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campina Grande do Sul/PR

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 01	21/10/2005	Protesto	Proc. nº 314/05	Elmo Engenharia LTDA
R. 02	21/10/2005	Penhora	Proc. nº 0099294-80.2004.8.26.0100	Banco Rural S/A
R. 03	29/07/2015	Penhora Exequenda	Proc. nº 0061534-63.2005.8.26.0100	Banco Bradesco S/A

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 170.000,00 (Set/2018 – Avaliação às fls. 289 da Carta Precatória nº 0004375-82.2018.8.16.0037).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO R$ 282.662,14 (Fev/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS.: Os lotes poderão ser arrematados individualmente ou em conjunto.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R$ 340.000,00 (Set/2018 – Avaliação às fls. 289 da Carta Precatória nº 0004375-82.2018.8.16.0037).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO DE TODOS OS LOTES: R$ 565.324,28 (Fev/2025). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 179.968,48 (Jun/2005 – fl. 17).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **02 de maio de 2025, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 05 de maio de 2025 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 05 de maio de 2025, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará 28 de maio de 2025, às 15 horas e 30 minutos.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça 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), de modo que o deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843, do CPC). **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 (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). 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).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 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 n° 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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).

07 – QUOTA-PARTE: 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).

08 – PAGAMENTO: 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).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (sete 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 PIX, 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).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: 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, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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 n° 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).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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, §1°, do CPC e Decisão de fls. 1163/1165), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: 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, §1°, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: 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).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: 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).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos temos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: 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 n° 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 03 deste Edital.

18 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, n° 260, Mooca - CEP 03120-010 - 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.

19 – PUBLICAÇÃO: 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, 19 de março de 2025.

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

DR. ROGÉRIO MÁRCIO TEIXEIRA
JUIZ DE DIREITO