13ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL - TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens descritos abaixo, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **WINE STOCK IMPORTADORA LTDA (CNPJ/MF Nº 10.889.927/0001-88), KÁTIA REGINA RIOS ANDREGHETTI (CPF/MF Nº 112.061.638-79),** e seu cônjuge: **DOUGLAS ANDREGHETTI (CPF/MF Nº 047.588.798-00)**, ora Executado, **ÁUREA RODRIGUES RIOS (CPF/MF Nº 527.867.908-59)** e seu cônjuge, se casada for; bem como dos terceiros interessados: **BANCO SAFRA S.A. (CNPJ/MF Nº 58.160.789/0001-28)** e **ALOISIO CRAVO CARDOSO (CPF/MF Nº 672.284.458-72)** e **FREIRE ASSIS SAKAMOTO E VIOLANTE ADVOGADOS ASSOCIADOS (CNPJ/MF Nº 03.510.322/0001-79).**

O MM. Juiz de Direito Dr. Luiz Antonio Carrer, da 13ª 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 de Título Extrajudicial, ajuizada por **MACIEL E ROSSI COMÉRCIO VAREJISTA DE BEBIDAS E ALIMENTOS LTDA (CNPJ/MF Nº 07.240.632/0001-71)** em face de **WINE STOCK IMPORTADORA LTDA (CNPJ/MF Nº 10.889.927/0001-88), KÁTIA REGINA RIOS ANDREGHETTI (CPF/MF Nº 112.061.638-79), DOUGLAS ANDREGHETTI (CPF/MF Nº 047.588.798-00)** e **ÁUREA RODRIGUES RIOS (CPF/MF Nº 527.867.908-59),** nos autos do **Processo nº 1098468-85.2014.8.26.0100**, 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:** Avenida Ibijaú, nº 83, Vaga nº S62-1, Box nº1, 2º Subsolo do Condomínio Edifício Modena, Moema, São Paulo/SP, CEP: 04524-020 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Vaga simples nº S62-1 (numerada para efeito de disponibilidade), tipo B, constituída pelo box nº 01 da garagem localizada no 2º subsolo do Edifício Modena, situado na Avenida Ibijaú nº 83, em Indianópolis – 24º Subdistrito, com área real privativa de 9,87m², área real comum de 3,218667m², área real total de 13,088667m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1227% no terreno e nas coisas comuns do condomínio e o coeficiente de proporcionalidade de 0,001227.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	041.256.0470-3	
Matrícula Imobiliária n°	178.511	14º Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 02	24/02/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 1098468-85.2014.8.26.0100	Maciel e Rossi Comércio Varejista de Bebidas e Alimentos LTDA

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 106.984,45 (Ago/2023 – pela média às Fls. 2629/2635 – Homologação às Fls. 2636).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 CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC e Decisão de Fls. 2632).

LOTE 02 - **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Ibijaú, nº 83, Vaga nº S62-2, Box nº 18, 2º Subsolo do Condomínio Edifício Modena, Moema, São Paulo/SP, CEP: 04524-020 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Vaga simples nº S62-2 (numerada para efeito de disponibilidade), tipo B, constituída pelo box nº 18 da garagem localizada no 2º subsolo do Edifício Modena, situado na Avenida Ibijaú nº 83, em Indianópolis – 24º Subdistrito, com área real privativa de 9,87m², área real comum de 3,218667m², área real total de 13,088667m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1227% no terreno e nas coisas comuns do condomínio e o coeficiente de proporcionalidade de 0,001227.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	041.256.0470-3	
Matrícula Imobiliária n°	178.512	14º Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 02	24/02/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 1098468-85.2014.8.26.0100	Maciel e Rossi Comércio Varejista de Bebidas e Alimentos LTDA

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 106.984,45 (Ago/2023 – pela média às Fls. 2629/2635 – Homologação às Fls. 2636).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 CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC e Decisão de Fls. 2632).

LOTE 03 - **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Avenida Ibijaú, nº 83, Adega nº A62, 2º Subsolo do Condomínio Edifício Modena, Moema, São Paulo/SP, CEP: 04524-020 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Adega nº A62, constituída pelo armário nº A14, localizado no 2º subsolo do Edifício Modena, situado na Avenida Ibijaú nº 83, em Indianópolis – 24º Subdistrito, com área real privativa de 3,20m², área real comum de 1,043539m², área total de 4,243539m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0398% no terreno e nas coisas comuns do condomínio e o coeficiente de proporcionalidade de 0,000398.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	041.256.0470-3

Matrícula Imobiliária n°	178.523	14º Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av. 02	24/02/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 1098468-85.2014.8.26.0100	Maciel e Rossi Comércio Varejista de Bebidas e Alimentos LTDA

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 34.276,57 (Ago/2023 – pela média às Fls. 2629/2635 – Homologação às Fls. 2636).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 CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC e Decisão de Fls. 2632).

OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS.01: Os lotes deverão ser arrematados em conjunto.

OBS.02: A Convenção de Condomínio do Edifício Modena restringe aos condôminos a propriedade de vagas de garagem e da adega, e em função disso somente os condôminos poderão participar do leilão (Convenção de Condomínio do Edifício Modena, capítulo VII, cláusula D, a).

OBS.03: O número de inscrição cadastral de todos os lotes é o mesmo do apartamento a que estão vinculados, a saber, a Unidade nº 62, que não é objeto do Leilão. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS.04: A parte Executada ajuizou a Ação Declaratória de Inexigibilidade de Título com Pedido de Tutela Antecipada (Processo nº 1096813-15.2013.8.26.0100), objetivando a declaração de inexigibilidade dos títulos de crédito levados a protestos pelo exequente, por supostamente, não cumprirem com diversas obrigações contratuais. A ação foi julgada parcialmente procedente apenas para determinar a suspensão dos efeitos dos protestos indicados nos autos até o julgamento da ação principal. Foi interporto Recurso de Apelação, que não foi conhecido. Do Acórdão foi interposto Recurso Especial, o qual foi inadmitido. Trânsito em julgado em 04.07.2019.

OBS.05: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 1112968-59.2014.8.26.0100), objetivando a extinção dos autos principais, sob o argumento de que a Embargada não cumpriu obrigações contratuais, requerendo a inexigibilidade do débito e, subsidiariamente, que fosse reconhecido o excesso de execução. Os

Embargos foram julgados parcialmente procedentes para reconhecer o excesso de execução. Na presente data os autos aguardam julgamento do Agravo em Recurso Especial da Embargada, ora Exequente, em decorrência da decisão monocrática que negou seguimento ao Recurso Especial.

OBS.06: Foi interposto Agravo de Instrumento (nº 2254686-94.2018.8.26.0000) pela Executada Áurea Rodrigues Rios, contra a r. Decisão de Fls. 862/863. 1657/1658, que deferiu pedido de desconsideração da personalidade jurídica que incluiu a Agravante no polo passivo da execução. Ao referido Agravo foi negado provimento. Do Acórdão foi interposto Recurso Especial, o qual foi inadmitido. Foi interposto Agravo em Recurso Especial, que não foi admitido. Trânsito em julgado em 17.02.2022.

OBS.07: Foram opostos Embargos à Execução (Processo nº 1120944-78.2018.8.26.0100) pela Executada Áurea Rodrigues Rios, objetivando a extinção dos autos principais em relação à Embargante. Em 07.10.2019, os Embargos foram sobrestados até o julgamento do Agravo de Instrumento de nº 2254686-94.2018.8.26.0000, visto que o referido Agravo trata de questões que foram alegadas nos Embargos e a apreciação de determinadas questões pelo E. TJ/SP pode prejudicar a análise dos embargos à execução. A despeito de já ter sido julgado o referido Agravo de Instrumento, os Embargos ainda se encontram pendentes de julgamento.

OBS.08: Foi interposto Agravo de Instrumento (nº 2173208-93.2020.8.26.0000) pelo Exequente, contra a r. Decisão de Fls. 1657/1658, que reconheceu a impenhorabilidade dos imóveis objetos do Leilão (vagas de garagem e adega) e da Unidade nº 62, por supostamente se tratar de bem de família. O referido Agravo foi parcialmente provido, afastando a impenhorabilidade das duas vagas de garagem e da adega, mas mantendo-se do apartamento. Do Acórdão foi interposto Recurso Especial, que foi inadmitido. Foi interposto Agravo em Recurso Especial, que teve provimento negado. Trânsito em julgado em 25.10.2022.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS LOTES: R$ 220.057,45 (Ago/2024 – pela média às Fls. 2629/2635 – Homologação às Fls. 2636).O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 3.411.746,58 (Ago/2025).

02 – DATAS: **A 1ª Praça terá início no dia 16 de janeiro de 2026, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 19 de janeiro de 2026 às 14 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 **19 de janeiro de 2026, às 14 horas e 30 minutos, e se encerrará em 28 de janeiro de 2026, às 14 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 40% 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 (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 6% (seis 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. 2632), 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. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 4 de dezembro de 2025

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

DR. LUIZ ANTONIO CARRER
JUIZ DE DIREITO

ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis