

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 385/2020

**EDITAL DE 1º e 2º Hastas Públicas Eletrônicas** de bem imóvel e de intimação de **APO SANTOS PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO EIRELI** – CNPJ nº 23.622.139/0001-72 e **CAF CONSTRUÇÕES E ESQUADRIA METÁLICAS EIRELI** ou **CAF CONSTRUÇÕES E ESQUADRIA METÁLICAS LTDA.** – CNPJ/MF nº 12.621.719/0001-29 e demais interessados, extraído nos autos da **AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL – CONVOLAÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL EM FALÊNCIA** – Processo nº 1070253-60.2018.8.26.0100.

O MM. Juiz de Direito **Dr. PAULO FURTADO DE OLIVEIRA FILHO**, da **02ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS - FORO CENTRAL CÍVEL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, na forma da lei, faz saber.

**FAZ SABER** que, com fundamento no artigo 142, I, da Lei de Recuperação Judicial e Falências (Lei nº 11.101/2005) combinado com o disposto no artigo 881 e seguintes do Código de Processo Civil, regulamentado pelo Provimento CSM – Conselho Superior da Magistratura – nº 1.625/2009, o Sr. **GEORGIOS ALEXANDRIDIS**, Leiloeiro Oficial matriculado na JUCESP sob o nº 914, através do gestor ALEXANDRIDIS LEILÕES ([www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)), portal de leilões *on line*, com a ciência do representante do Ministério Público, levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 13 de outubro de 2.020, às 13h, e com término no dia 16 de outubro de 2.020, às 13h**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para a **2ª Praça com início no dia 16 de outubro de 2.020, às 13h, e com término no dia 11 de novembro de 2.020, às 13h**, caso não haja licitantes na 1ª praça, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (artigo 891 do CPC), os bens móveis abaixo descritos, conforme condições de venda constantes do presente edital.

**BEM IMÓVEL – UM TERRENO** sem benfeitorias, situado à Rua Ormindá Pinto, esquina com a Rua Tiradentes, lotes 18, 19 e 20, da quadra 2, da Vila Conceição, Bairro do Lageado Velho, DISTRITO DE GUAIANAZES, medindo 20,00ms de frente, por 50,00ms da frente aos fundos, confinando de um lado com Ofélia Dias dos Santos, de outro lado com a Rua Tiradentes, com a qual faz esquina e 40,00 ms. nos fundos, por uma linha quebrada, confinando Joaquim Fernando, com a área de 1.897,00 ms<sup>2</sup>. **Cadastro Municipal nº 135.231.0008-8. Matrícula nº 35.943 7ª Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP. ENDEREÇO:** Rua Ormindá Pinto, nº 72, Bairro Vila Conceição, São Paulo - SP

**AVALIAÇÃO: R\$ 2.361.000,00 (dois milhões e trezentos e sessenta e um mil reais)** – válido para abril de 2019, que será atualizado pelos índices adotados pelo TJSP até a data do praxeamento.

**OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: 1.** Conforme verifica-se do laudo de avaliação do referido imóvel (fls. 1971/2011), o terreno possui área total construída de 944,00 m<sup>2</sup> (novecentos e quarenta e quatro metros quadrados), consistente em uma construção residencial de 03 pavimentos, sendo: i. Galpão 01 (SS) com área de 396,00 m<sup>2</sup>; ii. Galpão 02 (CAF) com 394,00 m<sup>2</sup>; e iii. Construções auxiliares (escritórios) com área de 154,00 m<sup>2</sup>, não averbada na matrícula do imóvel, cuja regularização necessária por conta de ausência e/ou divergência, inclusive nos órgãos públicos como a Prefeitura de São Paulo/SP, caberá ao arrematante; **2.** Nos termos da R.12/35.943 consta ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA à FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A – CNPJ nº 03.317.692/0001-

94 administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS FAMA – CNPJ nº 19.503.125/0001-62, para garantia da dívida decorrente do CONTRATO QUE REGULA AS CESSÕES DE CRÉDITO PARA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIO, onde comparece como a CEDENTE a empresa: CAF CONSTRUÇÕES E ESQUADRIAS METÁLICAS EIRELI – CNPJ nº 12.621.719/0001-29; **3.** Nos termos da Av.14/35.943 consta que o FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS FAMA passou a ser administrado pelo BANCO FINAXIS S.A. – CNPJ nº 11.758.741/0001-52; **4.** Nos termos da respeitável sentença de fls. 2122/2128 restou decidido que: “Deverá o administrador judicial comunicar o teor desta decisão ao credor fiduciário, FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS – FAMA, administrador por FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.”**5.** Nos termos da respeitável decisão de fls. 2551/2553 restou decidido que: “3.1. Deverá o administrador judicial levar a leilão o imóvel alienado fiduciariamente à FAMA, neste processo falimentar, sem qualquer violação ao direito da credora fiduciária. Duas as razões para a alienação judicial, e não a extrajudicial, que pretende ser levada a efeito pelo credor fiduciário e fica indeferida. A alienação judicial é revestida de maior publicidade e controle judicial do que a extrajudicial, sendo preferível a esta. O valor do crédito é muito inferior ao do imóvel, razão pela qual sobrelevam os interesses da coletividade de credores ao da FAMA. Portanto, o bem será levado a leilão e o produto da arrematação, em primeiro lugar, será destinado à Fama. O restante será destinado aos demais credores da falida. Ao administrador judicial, para as providências de alienação pelo leiloeiro indicado.” **6.** Conforme petição de fls. 2405/2409 a credora fiduciária manifesta que seu crédito é de R\$ 501.285,83 (quinhentos e um mil, duzentos e oitenta e cinco reais e oitenta e três centavos). **7.** Nos termos da Av.15/35.943 consta a decretação de INDISPONIBILIDADE DOS BENS de APOS SANTOS PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO EIRELI ou APOS SANTOS PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO EIRELI - ME - CNPJ nº 23.622.139/0001-72, oriunda do processo nº 1070253-60.2018.8.26.0100 da 02ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Fórum Central/SP. **8.** Conforme consulta da dívida ativa feita em 24 de junho de 2020 junto ao site da prefeitura municipal de São Paulo/SP consta para o contribuinte nº 135.231.0008-8 débitos de IPTU dos anos de 2017 a 2018 no valor de R\$ 21.581,82 (vinte e um mil, quinhentos e oitenta e um reais e oitenta e dois centavos) sendo os débitos dos anos de 2017 e 2018 em dívida ativa execução, do ano 2019 dívida ativa amigável e do ano de 2020 em aberto.

**DA VERIFICAÇÃO DO OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o processo nº **1070253-60.2018.8.26.0100** da 02ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Fórum Central/SP, bem como dos móveis que estão sendo apregoados antes da arrematação.

**CONDIÇÕES DE VENDA:** Todas as regras e condições da Praça estão disponíveis no Portal [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)

**DOS LANCES** – Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem da hasta. Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br).

O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor [www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e

posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado.

**CONDUTOR DA PRAÇA:** O leilão será realizado pelo leiloeiro oficial GEORGIOS ALEXANDRIDIS, inscrito na JUCESP nº 914.

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação. Esta comissão não está incluída no valor do lance vencedor (artigo 17 do Provimento CSM nº 1625/2009) e deverá ser depositada em juízo através de depósito judicial em favor do Juízo e será autorizado seu levantamento após a apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, sendo o pagamento realizado junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

Na hipótese de que o leilão venha a ser suspenso ou cancelado em razão de acordo entre as partes ou por pagamento diretamente na via administrativa, fica o pólo executado (ou quem lhe fizer as vezes em sede de confissão de dívida) responsável pelo pagamento em favor do leiloeiro das despesas do leilão e de comissão equivalente a 2% do valor atualizado da avaliação.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante terá o prazo de 24 horas para realizar os depósitos judiciais das guias emitidas automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance (artigos 18 e 19 do aludido Provimento).

Caso o credor opte pela não adjudicação, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual – para fins de ressarcimento pelo executado.

A possibilidade de o arrematante pedir por escrito o parcelamento do valor da arrematação até o início do leilão que será realizado, nos moldes e limites trazidos pelo artigo 895, incisos I e II, CPC/2015. Neste requerimento escrito e endereçado ao Leiloeiro Público, o interessado deverá apresentar as prestações (observado o requisito do artigo 895, § 1º, CPC/2015), a modalidade, o indexador de correção monetária (artigo 895, § 2º, CPC/2015), a garantia oferecida (artigo 895, § 1º, CPC) e as condições de pagamento do saldo devedor (artigo 895, § 2º, CPC/2015). No mesmo requerimento, o interessado na arrematação com pagamento parcelado deverá consignar expressamente estar ciente da incidência da multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas) em caso de atraso no pagamento (artigo 895, § 4º, CPC/2015). E, em caso de inadimplemento, deverá declarar sua ciência sobre a possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015). Com igual destaque deve estar contido no edital que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (artigo 895, § 7º, CPC/2015).

Nos moldes do art. 20 do Prov. 1625/2009, o auto de arrematação somente será assinado pelo Juiz de Direito após a *efetiva comprovação* do pagamento integral do valor da

arrematação e da comissão. *Em caso de não pagamento*, aplicar-se-á o disposto no artigo 21 do Provimento.

As demais condições obedecerão ao que dispõe o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o Provimento CSM nº 1.625/09, do TJSP e o *caput* do artigo 335, do CP.

**DA VISITAÇÃO** – Os interessados em visitar o bem, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal agendar visita diretamente com os ocupantes do imóvel. Em caso de recusa do fiel depositário ou dos ocupantes, o interessado deverá comunicar ao Juízo da alienação, que adotará as sanções cabíveis. É vedado aos Senhores Depositários criar embaraços à visita dos bens sob sua guarda, sob pena de ofensa ao artigo 77, inciso IV, do CPC. Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o bem antes da arrematação.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante a Vara onde estiver ocorrendo à ação, ou no escritório do leiloeiro oficial, localizado na Rua Paraupava, nº 301, Belenzinho, São Paulo – SP – CEP 03171-061, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam a **APO SANTOS PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO EIRELI** - CNPJ nº 23.622.139/0001-72 e **CAF CONSTRUÇÕES E ESQUADRIA METÁLICAS EIRELI** ou **CAF CONSTRUÇÕES E ESQUADRIA METÁLICAS LTDA.** - CNPJ/MF nº 12.621.719/0001-29, **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A** – CNPJ nº 03.317.692/0001-94 administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS FAMA** – CNPJ nº 19.503.125/0001-62 que passou a ser administrado pelo **BANCO FINAXIS S.A.** – CNPJ nº 11.758.741/0001-52, **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP, EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** e demais credores e interessados, **INTIMADOS** das designações supra, **caso não sejam localizados para a intimação pessoal, sendo que a publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.** Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Nos termos do artigo 141 da Lei 11.101/05, “Na alienação conjunta ou separada de ativos, inclusive da empresa ou de suas filiais, promovida sob qualquer das modalidades de que trata este artigo: I - todos os credores, observada a ordem de preferência definida no art. 83 desta Lei, sub-rogam-se no produto da realização do ativo; II - o objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho. § 1º O disposto no inciso II do caput deste artigo não se aplica quando o arrematante for: I - sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido; II - parente, em linha reta ou colateral até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; ou III - identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão. § 2º Empregados do devedor contratados pelo arrematante serão admitidos mediante novos contratos de trabalho e o arrematante não responde por obrigações decorrentes do contrato anterior.”. A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado aferir suas condições. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados (art. 24, do Prov. CSM 1.625/2009). Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **PAULO FURTADO DE OLIVEIRA FILHO.** Juiz de Direito.

