

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 412/2021**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem imóvel e de intimação dos executados **NQZ PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS** – CNPJ n.º 21.205.915/0001-03, **BRUNO NERI QUEIROZ** – CPF n.º 403.322.788-16, **LUARA TORRES QUEIROS RUSSOMANO** – CPF n.º 309.018.908-98 e demais interessados.

A MM. Juiz de Direito **MARCO ANTONIO BOTTO MUSCARI** da **06ª VARA CÍVEL FORO REGIONAL III - JABAQUARA DA CAPITAL – SP** 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 do Cumprimento de Sentença ajuizados por **VINÍCIUS MOREIRA VALENTIM** contra **NQZ PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS e OUTROS** - **Processo n.º 1004384-19.2019.8.26.0003** e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Com fulcro nos artigos 879 e seguintes do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, através do **ALEXANDRIDIS LEILÕES** ([www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)) portal de leilões *on-line*, levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 11 de maio de 2021, às 15h, e com término no dia 14 de maio de 2021, às 15h**, 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 14 de maio de 2021, às 15h, e com término no dia 09 de junho de 2021, às 15h**, 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, parágrafo único, do CPC) os direitos abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**BEM IMÓVEL** – DIREITOS DE DEVEDORES FIDUCIANTES PERTENCENTES AOS EXECUTADOS SOBRE O APARTAMENTO n.º 92, localizado no 9º pavimento do EDÍFICIO DREAM BOSQUE DA SAÚDE, situado na Rua Tupanaci, n.º 164, Saúde – 21º Subdistrito. **UM APARTAMENTO** com as áreas: privativa coberta de 124,280m<sup>2</sup>, comum coberta de 85,375m<sup>2</sup>, total de 209,655m<sup>2</sup>, comum descoberta de 13,244m<sup>2</sup>, total descoberta de 222,899m<sup>2</sup> e fração ideal de 2,6469%, cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas in determinadas na garagem localizada nos subsolos com auxílio de manobrista/garagista. Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo o imóvel sob o n.º de contribuinte n.º 046.035.0226-5. **Matrícula do Imóvel n.º 206.911 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.**

**ENDEREÇO:** Rua Tupanaci, n.º 164, apto 92, Edifício Dream Bosque, bairro da Saúde, São Paulo/SP, CEP: 04131-020.

**AVALIAÇÃO: R\$ 493.012,20 (quatrocentos e noventa e três mil, doze reais e vinte centavos) atualizado até fevereiro de 2021** – que será atualizado pelos índices adotados pelo TJSP até a data do praxeamento.

**ÔNUS, GRAVAMES e OBSERVAÇÕES:** **1.** Conforme Av. 1/206.911, foi retificada a descrição do imóvel para contemplar que o imóvel possui a área construída mais descoberta de 222,899m<sup>2</sup>, conforme se verifica do instrumento particular de instituição de condomínio de 11 de maio de 2019 e não como constou (total descoberta de 222,899m<sup>2</sup>); **2.** Conforme Av.3/206.911, consta no imóvel o ônus de alienação fiduciária à credora fiduciária TUPÃ EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - CNPJ n.º 10.402.406/0001-54, para garantia da dívida no valor de R\$ 655.100,00 (seiscentos e

cinquenta e cinco mil e cem reais) em 16 de agosto de 2013; **3.** Conforme Av.5/206.911, consta a existência ação de execução de título extrajudicial – espécie de título de crédito, processo nº 1008881-13.2018.8.26.0003, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara, São Paulo/SP, que foi distribuída em 29 de maio de 2018, movida por ANDERSON ALVES PEREIRA - CPF nº 349.104.648-32, em face de BRUNO NERI RUSSOMANO - CPF nº 403.322.788-16 e LUARA TORRES RUSSOMANO qualificada no título como LUARA TORRES QUEIROS RUSSOMANO - CPF nº 309.018.908-98, com valor da causa de R\$ 41.828,44 (quarenta e um mil, oitocentos e vinte e oito reais e quarenta e quatro centavos); **4.** Conforme Av. 6/206.911, consta penhora sobre os direitos do imóvel, oriunda dos autos da ação de execução, processo nº 1008881-13.2018.8.26.0003, expedida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara, São Paulo/SP, movida por ANDERSON ALVES PEREIRA, CPF nº 349.104.648-32, em face de BRUNO NERI RUSSOMANO - CPF nº 403.322.788-16 e LUARA TORRES QUEIROS RUSSOMANO - CPF nº 309.018.908-98, valor da dívida R\$ 32.183,01 (trinta e dois mil, cento e oitenta e três reais e um centavos); **5.** Conforme Av. 7/206.911, consta a existência ação de execução de título extrajudicial cumprimento de sentença – rescisão/resolução, em trâmite perante a 36ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP, processo nº 0040598-26.2019.8.26.0100, movida por BRUNNO HENRIQUE BONDES – CPF nº 303.036.938-27, em face de NQZ PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS – CNPJ n.º 21.205.915/0001-03, BRUNO NERI QUEIROZ – CPF nº 403.322.788-16, valor da causa R\$ 27.173,19 (vinte e sete mil, cento e setenta e três reais e dezenove centavos, atualizado em 22 de julho de 2019); **6.** Conforme Av. 8/206.911, consta PENHORA sobre 50% dos direitos do imóvel, oriunda da ação de execução civil, processo nº 1039275-43.2017, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santana desta Capital, movida por KLEBERSON RABELO LETUIVINSKI SANTOS - CPF nº 287.321.458-96, em face de BRUNO NERI QUEIROZ – CPF nº 403.322.788-16, valor da dívida R\$ 48.559,55 (quarenta e oito mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos); **7.** Consta a existência de Agravo de Instrumento nº 2152274-17.2020.8.26.0000, em que se discute se o imóvel é bem de família, foi proferido acórdão às fls. 381/387 que afastou a alegação de bem de família nos seguintes termos da ementa: “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Penhora sobre direitos de imóvel alienado fiduciariamente - Alegação de se tratar de bem de família Insubsistência - Imóvel dado em garantia voluntariamente em processo diverso - Ato volitivo que exclui o reconhecimento da impenhorabilidade estabelecida pela Lei 8.009/90 Decisão mantida Recurso não provido”, opostos embargos de declaração no referido recurso que foram rejeitados. Consta a interposição de recurso especial pelos Executados em 03/11/2020, o recurso foi contrarazoado pelo Exequente em 17/12/2020, sendo que não houve até o momento a análise da admissibilidade do recurso, consta, ainda, petição do dia 11/03/2021 em que os Executados buscam a reconsideração do acórdão por força do entendimento do STF no Recurso Extraordinário nº 1.296.835, esta petição até o presente momento não foi analisada. **8.** Consta a existência de recurso de agravo de instrumento nº 2118018-48.2020.8.26.0000 que tramitou perante a 17ª câmara de Direito Privado do TJ/SP que discutiu a alegação de excesso de penhora e bloqueio de valor teve como resultado o não provimento, consta em consulta feita no recurso em 12/03/2021 que foi interposto pelos Executados recurso especial em 25/09/2020, o recurso foi contrarazoado pelo Exequente em 03/02/2021, sendo que não houve até o momento a análise da admissibilidade do recurso. **9.** Conforme decisão de fls. 382 foi determinado o prosseguimento da ação nos seguintes termos: “1] Não vingaram os agravos dos executados (fls. 351/357 e 376/381).

Lembro que eventual recurso que se pretenda interpor contra venerando(s) acórdão(s) não terá efeito suspensivo "ope legis".” **10.** Conforme consulta realizada em 09/03/21, junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo, recaem sobre o imóvel cadastrado pelo contribuinte de nº 046.035.0226-5, débitos de IPTU do exercício de 2020, no valor total de R\$ 3.628,53 (três mil e seiscentos e vinte e oito reais e cinquenta e três centavos) dívida e encargos, estando em dívida ativa não ajuizada e, do exercício de 2021, no valor total de R\$ 6.014,13 (seis mil e quatorze reais e treze centavos), sendo que consta o não pagamento da cota única e das 2(duas) primeiras parcelas; **11.** A empresa AUXILIADORA PREDIAL que administra as contas do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DREAM BOSQUE DA SAÚDE – CNPJ nº 16.498.976/0001-76, através da advogada encarregada da cobrança dos débitos, informou por e-mail a existência de débitos relativos à cotas condominiais, demais gastos (fundo de reserva, pintura, consumo de gás), encargos e honorários advocatícios que recaem sobre a unidade dos meses de janeiro/2020, junho/2020, agosto/2020, setembro/20, novembro/20, dezembro/20, janeiro/2021, fevereiro/2021 e março/2021, totalizando o valor de R\$ 14.030,15 (quatorze mil e trinta reais e quinze centavos) **12.** Conforme laudo pericial de fls. 420/478 foi procedida a avaliação dos direitos que os Executados possuem na qualidade de devedores fiduciante sobre o imóvel, assim, o imóvel foi avaliado em R\$ 1.175.000,00 (hum milhão, setenta e cinco mil reais) para novembro de 2020, considerando a alienação fiduciária no valor de R\$ 655.100,00 e a penhora oriunda dos autos do processo 100881-13.2018.8.26.0003 no valor de R\$ 32.183,01 (trinta e dois mil, cento e oitenta e três reais e um centavo) o Sr. perito chegou a conclusão que o valor de mercado do imóvel é de R\$ 487.616,99 (quatrocentos e oitenta e sete mil, seiscentos e dezesseis reais e noventa e nove centavos) em novembro de 2020. **13.** Conforme manifestação da credora fiduciária TUPÃ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - CNPJ nº 10.402.406/0001-54 às fls. 642/643 foi esclarecido que “...está providenciando a sua constituição em mora, através do Oficial de Registro de Imóveis, e que, são sendo realizado o pagamento do débito vencido, a Requerente irá consolidar a propriedade em seu nome, realizando os leilões de que trata o aludido dispositivo legal.” na mesma manifestação informa que existem parcelas vencidas entre os meses de novembro de 2.019 a fevereiro de 2021 cujo valor atualizado até 08/03/2021 é de R\$ 154.632,96 (cento e cinquenta e quatro mil, seiscentos e trinta e dois reais e noventa e seis centavos) e, ainda, 89 parcelas em aberto, com periodicidade mensal, com o valor da parcela de 10/03/2021 de R\$ 8.644,67 (oito mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e sessenta e sete centavos) e o saldo para quitação no valor de R\$ 526.901,68 (quinhentos e vinte e seis mil, novecentos e um reais e sessenta e oito centavos) posicionamento de 08/03/2021, sendo noticiado o valor total da dívida em R\$ 681.534,64 (seiscentos e oitenta e um mil, quinhentos e trinta e quatro reais e sessenta e quatro centavos), posicionamento de 08/03/2021;

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº 1004384-19.2019.8.26.0003 da 06ª Vara Cível Foro Regional III - Jabaquara da Capital – SP, bem como o imóvel 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 lanços. 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 responsável junto ao Banco do Brasil S.A. cuja guia será emitida pelo sistema.

Os lanços e dizeres inseridos na sessão on line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário (artigo 279 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça).

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de depósito judicial em favor do Juízo responsável junto ao Banco do Brasil S.A., cuja guia será emitida pelo sistema, sob pena de se desfazer a arrematação.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação à **viabilidade de oferta de lance em prestação**, o interessado deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para o caso do primeiro leilão) ou não inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelos menos vinte e cinco por cento do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, desde que ofertada caução idônea (bem móvel) ou por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º, do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance a vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º, do Estatuto Processual Civil).

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 visitação 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, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 (11)98264-4222 e e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam intimados da penhora, avaliação e praxeamento do bem nos termos do presente edital **NQZ PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS** – CNPJ nº 21.205.915/0001-03, **BRUNO NERI QUEIROZ** – CPF nº 403.322.788-16, **LUARA TORRES QUEIROS RUSSOMANO** – CPF nº 309.018.908-98, **TUPÃ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** - CNPJ nº 10.402.406/0001-54; **ANDERSON ALVES PEREIRA** - CPF nº 349.104.648-32, **BRUNNO HENRIQUE BONDES** – CPF nº 303.036.938-27, **KLEBERSON RABELO LETUIVINSKI SANTOS** - CPF nº 287.321.458-96, **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DREAM BOSQUE DA SAÚDE** – CNPJ nº 16.498.976/0001-76, **EVENTUAIS OCUPANTES DO IMÓVEL**, bem como a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** e eventuais interessados, INTIMADOS da penhora, avaliação e 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. Constatam dos autos haver recursos conforme constam dos ônus, gravames e observações deste edital. Não consta a existência de causa pendente de julgamento. 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, sendo que todos os atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juiz da causa. 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). Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, sem garantias, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **MARCO ANTONIO BOTTO MUSCARI** Juiz de Direito.