

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 486/2022**

**EDITAL DE 1ª e 2ª PRAÇA** de bem descrito e de intimação do executado **ANTÔNIO AUGUSTO DE SOUZA COELHO** – CPF nº 076.375.068-94 e demais interessados, quanto a penhora, avaliação e praxeamento nos termos do presente edital.

O MM. Juiz de Direito **LUIS FELIPE FERRARI BEDENDI** da **02ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM DA COMARCA 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 ação ajuizada por **ASSOCIAÇÃO DAS FAMÍLIAS PARA UNIFICAÇÃO E PAZ MUNDIAL** contra **ANTÔNIO AUGUSTO DE SOUZA COELHO - Processo nº 1089455-23.2018.8.26.0100** 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 e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, o Leiloeiro Público GEORGIOS ALEXANDRIDIS – JUCESP nº 914, através de seu site de leilões eletrônicos ALEXANDRIDIS LEILÕES ([www.alexandridisleiloes.com.br](http://www.alexandridisleiloes.com.br)) levará a público pregão de venda e arrematação na **1ª Praça com início no dia 03 de maio de 2.022, às 13h, e com término no dia 06 de maio de 2.022, 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 06 de maio de 2.022, às 13h, e com término no dia 09 de junho de 2.022, 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 e decisão de fls. 977/981 e 1.444/1445) que deve ser monetariamente corrigida pelo índice do TJSP (Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo), o imóvel abaixo descrito conforme condições de venda constantes do presente edital.

**BEM EM LEILÃO – DIREITO DE USO QUE O EXECUTADO POSSUI DO CHALÉ Nº 51 LOCALIZADO NA SEDE SOCIAL EM ANGRA DOS REIS do IATE CLUBE DE SANTOS** – CNPJ nº 48.693.832/0003-29

**AVALIAÇÃO: R\$ 1.054.522,65 (um milhão, cinquenta e quatro mil, quinhentos e vinte e dois reais e sessenta e cinco centavos) válido para dezembro/2.019**, que será atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE do Tabela de Atualização Prática do TJ/SP.

**ÔNUS E GRAVAMES:** **1.** Conforme fls. 813 consta a resposta de ofício do IATE CLUB DE SANTOS que informa: “Comunicamos a ciência da penhora incidente sobre o título patrimonial em nome do Sr. Antônio Augusto de Souza Coelho – SPI 4356-0 que ficará indisponível até ordem do Juízo. O valor do título de Sócio Proprietário Individual é, atualmente, de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais). Informamos que em caso de transferência haverá a incidência de taxa no valor equivalente a 70% (setenta por cento) devida ao Clube. A aquisição do título não garante ao adquirente o direito ao ingresso no quadro social, que ficará sujeito à aprovação, conforme estabelecido nos Estatutos Sociais.” **2.** Conforme fls. 923/924 consta a resposta de ofício do IATE CLUB DE SANTOS – CNPJ nº 48.693.832/0003-29 por meio do Sr. BERARDINO ANTONIO FANGANIELLO - Comodoro informa: “Atendendo ao que foi solicitado no ofício do processo em epígrafe, o Iate Clube de Santos informar: a) Quais bens imóveis e/ou móveis de propriedade do Iate Clube de Santos o executado possui Direito de Uso – 1) O Sr. Antônio Augusto de Souza Coelho POSSUI ÚNICA E EXCLUSIVAMENTE direito de uso do Chalé nº 51 localizado na sede social em Angra dos Reis. 2) Esclarece que o uso em caráter privativo do chalé não gera direito real, mas sempre será considerado como direito pessoal para efeitos legais (artigo 27 do Estatuto Social); 3) A condição expressa para a aquisição ou para o exercício do direito de uso é, obrigatoriamente, ser associado ao Iate Club de Santos e estar em gozo dos direitos garantidos pelo Estatuto Social (artigo 30); 4) O direito de uso valerá

enquanto o associado detiver tal condição. (artigo 35); 5) Ocorrendo a perda da condição de sócio, por demissão ou por eliminação do quadro social, por quaisquer das formas previstas, haverá a perda do direito de uso, que voltará a pertencer ao Clube. (artigo 38); 6) No presente, o associado Antônio Augusto de Souza Coelho encontra-se inadimplente com as obrigações sociais e em processo de exclusão do quadro associativo. (artigo 42, letra F); 7) Como está expresso no Estatuto social, esse direito extingue-se com a saída do quadro social, a qualquer título; b) com clareza o valor aproximado de venda destes Direitos de Uso par outros sócios do clube – 1) Os direitos de uso são negociados livremente entre os associados (artigo 32 do estatuto); 2) Incide a cobrança de taxa de transferência na transação entre sócios nos termos do parágrafo único do artigo 32 do estatuto, não tendo havido ainda avaliação nos termos do parágrafo único do artigo 31 do Estatuto, neste exercício de 2020, devido ao adiamento da reunião de diretoria face à pandemia do Covid-19, sendo o valor da taxa de transferência com base na avaliação de 2010 (R\$ 1.054.522,65) no valor de R\$ 210.904,53. c) se se encontram nas dependências do clube quaisquer embarcações de propriedade do executado. 1) Não existem embarcações.”

**3.** Com base no Estatuto Social do Iate Clube de Santos observa-se que o Direito de Uso está regulado no Capítulo X – Do Direito de Uso – artigos 25 a 40, destacando-se: “Artigo 25, parágrafo terceiro – No caso de “chalés” casas na sede de Angra dos Reis, o direito de uso abrangerá, também, a área do terreno dentro da projeção vertical da própria casa.” “Artigo 26 – Pelo uso o sócio estará obrigado ao pagamento de uma mensalidade específica, fixada pela Diretoria, além de taxas de consumo, se lançados individualmente para o imóvel objeto do direito de uso.” “Artigo 27 – O uso em caráter privativo não gerará direito real, mas sempre será considerado como direito pessoal para efeitos legais.” “Artigo 28 – A aquisição do direito de uso poderá ocorrer através de cessão feita pela Clube, ou ainda por cessão entre sócios, hipótese que exigirá sempre anuência prévia do Clube, e por sucessão hereditária.” “Artigo 30 – É condição expressa para a aquisição, ou para o seu exercício temporário, ser associado do Clube e estar em gozo dos direitos garantidos pelo Estatuto Social.” “Artigo 32 – Na cessão entre sócios o valor será livremente estabelecido pelo cedente e pelo cessionário, porém, haverá a incidência do valor de Transferência de Direito de Uso, fixado pela Diretoria: Parágrafo único – Este valor de transferência corresponderá a 20% (vinte por cento) do valor estabelecido de conformidade no artigo 31 e seu parágrafo único, podendo o seu pagamento ser parcelado em até 12 (doze) vezes, a critério da Diretoria.”

**4.** O arrematante se vinculará a todos os termos do Estatuto Social juntado nos autos às fls. 925/951; **5.** Conforme restou decidido às fls. 977/981 que “O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: - os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. - o arrematante arcará com a taxa de transferência, de acordo com o disposto no estatuto [art. 32] e disposto pelo Clube a fls. 923/924 dos autos. - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado.” bem como que: “Desde logo registro que os débitos do executado perante o Clube pelas contribuições sociais continuam a ser de sua responsabilidade, em razão da natureza pessoal da obrigação.”

**6.** Às fls. 1.203/1.204, foi informado pelo IATE CLUBE DE SANTOS a eliminação da associação do Executado, perdendo este o título de direito de uso sobre o chalé, culminando no cancelamento da penhora, nos termos da decisão de fls. 1.245/1.247: “V – Leilão do título associativo do Iate Clube de Santos: diante da notícia veiculada pelo terceiro a fls. 1203/1204, de que o executado fora eliminado da associação, não mais subsiste a penhora. Declaro não ter havido fraude na conduta do Iate Clube, primeiro porque o processo de eliminação era anterior à ordem de penhora, segundo pois se discutiria sua preferência no

pagamento das dívidas sociais pelo produto da alienação forçada, e terceiro porque descabido se determinar ao terceiro aguardasse o desfecho da questão judicial para a tomada de providências em face da inadimplência contumaz de ANTONIO AUGUSTO”, em face dessa decisão foi interposto o Agravo de Instrumento sob o nº 2166320-74.2021.8.26.0000, conforme cópia juntada através da petição de fls. 1.314/1.339, no qual foi deferida “a antecipação da tutela recursal e determinar a indisponibilidade do título associativo do agravado junto ao Iate Clube de Santos, até julgamento do recurso ou reexame do tema. A medida que ora se determina visa a preservar a eficácia do agravo, em caso de eventual provimento.” (fls. 1400/1401), sendo que conforme cópia do acórdão proferido no referido recurso e juntado às fls. 1.431/1.437, restou decidido: “Mandato. Cumprimento de sentença arbitral. A penhora do título associativo do agravado junto ao Iate Clube de Santos foi deferida por decisão transitada em julgado, da qual o clube tomou ciência meses antes da exclusão do associado, oportunidade em que informou que o título permaneceria indisponível “até ordem do Juízo”. Ademais, por meio de decisão irrecorrida, o Juízo a quo estabeleceu que “os débitos do executado perante o Clube pelas contribuições sociais continuam a ser de sua responsabilidade, em razão da natureza pessoal da obrigação”. A eliminação do agravado do quadro social portanto, embora possa ter reflexos internos na associação, é ineficaz em relação à execução, devendo ser retomado o praxeamento do bem. Recurso provido.”. Em consulta ao recurso nº 2166320-74.2021.8.26.0000 junto ao sistema e-saj constatou-se que foi interposto recurso especial em 25/01/2022, tendo sido apresentada as contrarrazões ao recurso especial em 24/02/2022 e, até a data de elaboração do presente edital não houve qualquer novo andamento processual;

**7.** Nos termos da decisão de fls. 1.444/1.445: “6) diante da determinação do E. TJSP acerca da necessidade de prosseguimento da alienação do título do Iate Clube de Santos [fls. 1431/1437], dê-se cumprimento ao item III da decisão de fls. 977/981, intimando-se o leiloeiro para emissão de novo edital;”; **8.** Conforme planilha de cálculo juntada às fls. 1467/1474, o valor atualizado do débito em execução é de R\$ 88.263.782,58 (oitenta e oito milhões e duzentos e sessenta e três mil e setecentos e oitenta e dois reais e cinquenta e oito centavos) até 26/11/2021;

**DA VERIFICAÇÃO DOS DIREITOS OBJETO DO LEILÃO** - Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar o processo nº **1089455-23.2018.8.26.0100** da **02ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM DA COMARCA DE SÃO PAULO**, bem como os direitos e o Estatuto Social do Iate Clube de Santos 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).

**OS 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 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 lances e dizeres inseridos na sessão on line correrão exclusivamente por conta e risco do usuário.

**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).

A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões eletrônicos e será tornada pública no site do leilão, possibilitando a concorrência, o lance em prestações poderá ser ofertado no sistema até o encerramento do leilão. Havendo lance para pagamento à vista do valor ofertado este prevalecerá sobre as propostas de lance em prestação, sendo que, a partir da existência de lance a vista ofertado no sistema, somente serão considerados em disputa no leilão lances feitos para pagamento à vista do valor ofertado.

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, aplica-se as normas pertinentes e decisão judicial, caso em que será apresentado o lance imediatamente anterior para apreciação do julgador.

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, bem como as normas do CNJ – Conselho Nacional de Justiça, Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP 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 – CEP 03171-061, ou ainda, pelo telefone (11) 3241-0179 e e-mail: [contato@alexandridisleiloes.com.br](mailto:contato@alexandridisleiloes.com.br).

Ficam, **ANTÔNIO AUGUSTO DE SOUZA COELHO** – CPF nº 076.375.068-94, **IATE CLUBE DE SANTOS** – CNPJ nº 48.693.832/0003-29 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. Consta dos autos haver o recurso de gravo de instrumento nº 2166320-74.2021.8.26.0000 pendente de julgamento até a data de elaboração do presente edital, não havendo causa pendente de julgamento sobre o objeto do leilão. 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. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **LUIS FELIPE FERRARI BEDENDI** Juiz de Direito.