

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL – 622/2024

EDITAL DE HASTAS PÚBLICAS ELETRÔNICAS de bem móvel e de intimação de **TECH-SCIENCE COSMÉTICOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.** – CNPJ nº 05.589.960/0001-52, **GAROTA FORMOSA COMÉRCIO ATACADISTA DE COSMÉTICOS EIRELI** – CNPJ nº 22.477.206/0001-40, **SANTA FORMOSA DISTRIBUIDORA DE COSMETICOS LTDA.** CNPJ nº 14.804.044/0001-89, **GENOVA APOIO EMPRESARIAL EIRELI** – CNPJ nº 23.907.176/0001-27, **MESSINA APOIO EMPRESARIAL EIRELI** – CNPJ nº 23.907.172/0001-49, **RINALDO SGANZELA** – CPF nº 012.117.138-81, **EDNA CONTINI SGANZELA** – CPF nº 105.767.428-13, **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, CREDORES HABILITADOS NOS AUTOS e demais interessados**, extraído nos autos da **AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL – CONCURSO DE CREDORES – Processo nº 1116156-84.2019.8.26.0100.**

O MM. Juiz de Direito **Dr. PAULO FURTADO DE OLIVEIRA FILHO**, da **02ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FÓRUM CENTRAL/SP**, 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 pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, pelo Leiloeiro Público **GEORGIOS ALEXANDRIDIS**, matriculado na JUCESP sob o nº 914, através do seu sistema de leilões eletrônicos **ALEXANDRIDIS LEILÕES (www.alexandridisleiloes.com.br)**, com a ciência do representante do Ministério Público, levará a público leilão de venda e arrematação na **1ª Praça (Chamada) com início no dia 25 de junho de 2024, às 14h00 e com término no dia 10 de julho de 2024, às 14h00**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **2ª Praça (Chamada) com início no dia 10 de julho de 2024, às 14h00 e com término no dia 25 de julho de 2024, às 14h00**, caso não haja licitantes na 1ª praça (chamada), ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, com o lance mínimo no segundo leilão no valor de 50% da avaliação atualizada, ficando desde já designado para a **3ª Praça (Chamada) com início no dia 25 de julho de 2024, às 14h00, e com término no dia 08 de agosto de 2024, às 14h00**, caso não haja licitantes na 2ª praça (chamada), por qualquer preço, ocasião em que o bem será entregue a quem ofertar o maior lance, conforme condições de venda constantes do presente edital.

BEM: UM TERRENO, situado à Rua Mandiore, lote 16 da quadra 46, da Vila Formosa, parte do antigo Sitio Aricanduva, Freguesia do Belenzinho, VILA FORMOSA, com a área de 803,00m2, medindo 20,00 metros de frente; do lado direito, confrontando com o lote 17, mede 29,00 metros, da frente aos fundos, do lado esquerdo, confrontando com o lote 15, e Rua 40-B, mede da frente aos fundos 47,00 metros, e nos fundos, confrontando com os lotes 23 e 24, possuindo a largura de 29,30 metros. **Matrícula do Imóvel nº 55.753 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Inscrito na Prefeitura de São Paulo sob o nº 055.268.0006-7**

Endereço: Rua Mandiore, nº 360, Vila Formosa, São Paulo/SP, CEP 03360-015.

AVALIAÇÃO: R\$ 9.050.995,99 (nove milhões, cinquenta mil, novecentos e noventa e cinco reais e noventa e nove centavos) – válido para abril de 2024 com base no índice disponível no momento de elaboração deste edital e que será novamente atualizado na data do leilão conforme Tabela DEPRE – Tabela Prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES: **1.** Conforme Av.6/55.753 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 55.753 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP verifica-se que no terreno objeto da presente matrícula. Foi construído um prédio com 1.341,18m² da área construída, que recebeu o nº 360 da Rua Mandiore; **2.** Conforme R.7/55.753 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 55.753 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP consta que pela escritura datada de 14/02/2005 o imóvel foi vendido para RINALDO SGANZELA – CPF nº 012.117.138-81 e EDNA CONTINI SGANZELA – CPF nº 105.767.428-13; **3.** Conforme R.10/55.753 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 55.753 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP consta que RINALDO SGANZELA – CPF nº 012.117.138-81, EDNA CONTINI SGANZELA – CPF nº 105.767.428-13 alienaram fiduciariamente na forma estabelecida no artigo 23 da Lei 9.514/97 o imóvel ao BANCO BRADESCO S.A. – CNPJ nº 60.746.948/0001-12, em garantia ao pagamento da Cédula de Crédito Bancário nº 237/1328/00001 emitida por SANTA FORMOSA DISTRIBUIDORA DE COSMETICOS LTDA. CNPJ/MF nº 14.804.044/0001-89; **4.** Nos termos da Av.11/55.753 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 55.753 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP as partes “ADITARAM a cédula que deu origem a propriedade fiduciária objeto do R.10, desta matrícula, para constar que o saldo devedor no montante de R\$ 527.557,73, incidirá a taxa efetiva de juros de 1,2100000% ao mês, correspondendo a taxa efetiva de 15,5263600% ao ano, o qual será pago em 738 dias, vencendo a primeira em 30/11/2018, e a última em 30/10/2020; na forma e demais condições constantes do título.” **5.** Conforme Av.12/55.753 da Certidão da Matrícula do Imóvel nº 55.753 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP consta que em decorrência da certidão de decurso do prazo sem purgação da mora, extraída do procedimento de notificação feita aos devedores fiduciários RINALDO SGANZELA – CPF nº 012.117.138-81, EDNA CONTINI SGANZELA – CPF nº 105.767.428-13 foi procedida a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL, constituída fiduciariamente, em nome do credor fiduciário BANCO BRADESCO S.A. – CNPJ nº 60.746.948/0001-12; **6.** Conforme decisão de fls. 407/410 restou decidido que: “4.1. Suspendo ainda o leilão extrajudicial de imóvel alienado fiduciariamente em favor do Bradesco. Embora o imóvel seja de propriedade da sócia Edna, ele integra o estabelecimento empresarial das recuperandas, pois nele está não apenas fixada a sede social, mas igualmente o parque fabril, sem o qual a atividade empresarial não existiria e não teria como se desenvolver. Tratando-se de elemento integrante do estabelecimento das devedoras - e que na verdade deveria ter sido conferido ao capital social das recuperandas -, reputo aplicável ao caso o disposto no art. 49, parágrafo 3o., da Lei 11.101/2005, de modo que será protegido o imóvel contra a excussão extrajudicial durante o "stay period". Interposto pelo Banco Bradesco S/A o agravo de instrumento nº 2007167-39.2020.8.26.0000 foi julgado e assim ementado conforme cópia do acórdão de fls. 4503/4510: “Agravo de Instrumento. Direito Empresarial. Recuperação Judicial. Regularmente demonstrada a essencialidade do imóvel em que situado o parque fabril da recuperanda. Bem indispensável ao soerguimento da empresa. Correto o óbice à venda durante o “stay period”. Decisão mantida. Agravo desprovido.”, com certidão de trânsito em julgado em 16/03/2021 copiada às fls. 4510; **7.** Conforme restou decidido às fls. 5193/5194: “Fls. 4849/4851 (petição do BANCO BRADESCO S/A – alega a credora que superado o stay period, irá adotar as providências necessárias para prosseguir com a alienação do imóvel localizado à Rua Mandioré, 360, Vila Formosa (sede e parque fabril das recuperandas); Fls 5021/5029 (petição da

recuperanda - Requer o reconhecimento de que a dívida está novada, proibindo que o Bradesco efetue medidas expropriatórias; subsidiariamente requer seja garantido o seu direito de pagar a dívida e exercer a recompra do bem, efetuando o depósito judicial da dívida listada na relação de credores no prazo de 60 dias, no valor de R\$ 513.250,73, declarando extinta a dívida e liberado o gravame que recai sobre o bem); Fls. 5010/5020 (manifestação da administradora judicial. Opina no sentido de que a venda do imóvel objeto da garantia fiduciária deverá ser submetida ao crivo deste Juízo, não podendo ser livremente alienado pelo credor pelo mero transcurso do stay): Registro que no incidente de impugnação de crédito autuado sob o no 1022716- 97.2020.8.26.0100 foi reconhecida a não sujeição do crédito do Bradesco, de modo que, em tese, pode haver o prosseguimento das medidas de excussão. Ocorre que a devedora propôs a liquidação do saldo devedor, o que naturalmente interessa ao credor. Portanto, mantenho a suspensão de qualquer ato de alienação do imóvel da matrícula no 55.753 – 9o Cartório de Registro de Imóveis da Capital, localizado à Rua Mandioré, 360, Vila Formosa, até a audiência de conciliação que designo para o dia 25 de agosto de 2021, às 15 horas.” Realizada a audiência em 25/08/2021, conforme termo de audiência de conciliação de fls. 5427 restou decidido que: “Abertos os trabalhos, anota-se que esta audiência foi realizada por meio virtual, nos termos do Comunicado CG no 284/20, diante da pandemia do Covid-19 e da necessidade de evitar-se o acesso de pessoas ao prédio. Foi proposta a composição, que restou infrutífera. A seguir, pelo MM. Juiz foi proferida a seguinte decisão: "Foi determinado ao Banco Bradesco que apresente em 10 dias o saldo devedor da recuperanda, na data da consolidação da propriedade do imóvel, com a memória de cálculo. Com a juntada, dê-se vista à recuperanda, para manifestação em 05 dias. Fica mantida a decisão de suspensão do leilão do imóvel até a solução da questão controvertida".”; **8.** Conforme restou decidido às fls. 7554/7564: “4) Fls. 6737/6740 (petição das recuperandas): Ciência ao Banco Bradesco. Conforme apontado pela AJ, as empresas Recuperandas ingressaram com recurso de Agravo de Instrumento autuado sob o no 2200906-40.2021.8.26.0000 em face da decisão proferida nos autos da impugnação de crédito de no 1022716-97.2020.8.26.0100, que determinou a exclusão do crédito detido pelo Banco Bradesco S/A decorrente Cédula de Crédito Bancário Empréstimo Capital de Giro no 237/1328/0000 e aditamento. O referido recurso foi provido reformando a decisão que reconheceu a extraconcursalidade do crédito, reconhecendo a sujeição do crédito decorrente da Cédula de Crédito Bancário no 237/1328/0000 à recuperação judicial. Aguarde-se o trânsito em julgado do recurso.”; **9.** Nos autos da impugnação de crédito n° 1022716-97.2020.8.26.0100, em tramite perante a 02ª. Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Fórum Central/SP promovida pelo BANCO BRADESCO S.A. – CNPJ n° 60.746.948/0001-12, revê como objeto “requerer a Retificação do Quadro de Credores, para fazer excluir da relação de credores a operação referente a Recuperanda SANTA FORMOSA DISTRIBUIDORA DE COSMETICOS LTDA, no valor de R\$ 513.250,73, na classe III – Quirografário, vez que não está sujeita ao efeito da recuperação judicial, em conformidade ao parágrafo 3o do art. 49 da Lei 11.101/2005.”. Após o contraditório restou decidido que: “Discute-se, nesta impugnação, a sujeição do crédito do Bradesco à recuperação judicial. Sustenta o banco que o crédito garantido por alienação fiduciária de imóvel de terceiro está excluído da recuperação, ao passo que a devedora requer a classificação conferida ao crédito pelo administrador judicial, qual seja, crédito quirografário. A questão controvertida já foi objeto de solução pelo Superior Tribunal de Justiça, que, como tribunal incumbido de uniformizar a interpretação do direito federal, já firmou o entendimento de que os créditos garantidos por alienação fiduciária de imóvel

pertencente a terceiros, conforme disposto no art. 49, § 3º, da Lei 11.101/2005, possuem natureza extraconcursal (AgInt no AREsp 1416296 / SP). Pelo exposto, acolho a impugnação para determinar a exclusão, da recuperação judicial, do crédito do banco, decorrente da Cédula de Crédito Bancário Empréstimo Capital de Giro no 237/1328/0000 e aditamento.”. em manifestação da administradora judicial informou que: manifestar ciência da sentença de fls. 100, que acolheu a impugnação, determinando a exclusão do crédito do Banco, decorrente da Cédula de Crédito Bancário Empréstimo de Capital de Giro no 237/1328/000 e aditamento, da recuperação judicial, consignando-se que a questão envolvendo o leilão do imóvel dado em garantia está sendo tratada nos autos principais da recuperação judicial.”. Consta a existência de recurso de agravo de instrumento nº 2200906-40.2021.8.26.0000 que foi julgado com base no acórdão de fls. 68/74 do referido recurso de agravo de instrumento assim ementado: “AGRAVO DE INSTRUMENTO RECUPERAÇÃO JUDICIAL IMPUGNAÇÃO DE CRÉDITO - Decisão que reconheceu a extraconcursalidade do crédito - A garantia prestada por terceiro, no caso sócio avalista, afasta a incidência do art. 49, §3º, da Lei no 11.101/05 - Enunciado VI do Grupo de Câmaras Reservadas de direito empresarial - Decisão reformada - Recurso provido. ”. Após a publicação do acórdão foram opostos embargos de declaração julgados pelo acórdão de fls. 85/89 do referido recurso de agravo de instrumento assim ementado: “EMBARGOS DE DECLARAÇÃO Inexistência de omissão Análise clara e precisa de todas as questões alegadas pelas partes Alegação do banco embargante de que o crédito é extraconcursal e que já teria sido quitado mediante consolidação da propriedade fiduciária Demonstração de que o crédito é garantido por bem pertencente a terceiro, tornando incidente ao caso em comento o Enunciado VI do Grupo de Câmaras Reservadas de Direito Empresarial Alienação do bem que foi obstada pelo Juízo recuperacional por servir de sede da empresa em crise Quitação não efetivada - Embargos rejeitados.”. Foi interposto Recurso Especial pelo BANCO BRADESCO S.A. – CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com decisão de fls. 119/120 do referido recurso de agravo de instrumento em que foi admitido o recurso especial pelo art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, tendo os autos sido remetidos ao Superior Tribunal de Justiça em 25/07/2023. Em consulta ao site do Superior Tribunal de Justiça – STJ o recurso especial foi autuado em 25/07/2023 com o nº REsp nº 2087791 / SP (2023/0262334-7), e o seu último andamento de 24/10/2023 foi a conclusão para o relator Ministro Moura Ribeiro após juntada de parecer do Ministério Público Federal – MPF, sem julgamento até o momento; **10.** Conforme manifestação das empresas recuperandas de fls. 11163/11166 buscam a viabilização da alienação do imóvel de Matrícula do Imóvel nº 55.753 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, juntada às fls. 11170/11172, apresentando a avaliação do imóvel às fls. 11173/11175, avaliação imobiliária 534666/022 feita por Agmen – Consultoria Imobiliária, com avaliação opinativa de Emerson de Mori – CRECI 81.745, feita em 06/05/2023, em que se pode extrair: “1 – REQUERENTE – REQUERENTE: RINALDO SGANZELA – CPF: 012.117.138-81 – 2 – IMÓVEL AVALIANDO - PROPRIEDADE (TIPO): PRÉDIO DE USO COMERCIAL – ENDEREÇO: RUA MANDIORE, 358/360/362 – VILA FORMOSA – SÃO PAULO – VISITA TÉCNICA EM: 31/03/2022 – OCORRÊNCIA: NADA CONSTA – CONTRIBUINTE Nº 055.268.0006-7 – MATRÍCULA Nº: Ñ informada – 3 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO: 1. MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO. 2. ANÁLISE ISOLADA DO IMÓVEL AVALIANDO. 3. OPINIÃO DE MERCADO CONFORME ARTIGO 3º DA LEI FEDERAL 6.530/78 – 4 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO PARECER NOS PREÇOS DE VENDA – 5 – DADOS CADASTRAIS: SETOR: 055; QUADRA: 268; LOTE: 0006; DIGITO (SQL): 7; TESTADA: 20 metros; FRAÇÃO IDEAL: 1; PADARÃO DA CONSTRUÇÃO: 3 D; TIPO DE

USO: COMERCIAL; TIPO DO TERRENO: DECLIVE; ÁREA DO TERRENO: 803 m²; ÁREA CONSTRUÍDA: 1342 m²; ÁREA OCUPADA PELA CONSTRUÇÃO: 384 m²; ANO DA CONSTRUÇÃO CORRIGIDO: 1996; VALOR TERRENO (m²): R\$ 1.843,00; VALOR CONSTRUÇÃO (m²): R\$ 2.135,00; VALOR PARA FINS DO IPTU (ÁREA INCORPORADA): R\$ 1.479.929,00; VALOR DA CONSTRUÇÃO: R\$ 1.776.406,00 – Fonte: Dados Cadastrais IPTU – 2022” ... “6 – ZONEAMENTO ZONEAMENTO ZM – ZONA MISTA – LEI 16.042/2016 – FONTE: INFORMAÇÕES AO SISTEMA DE ZONEAMENTO – SISZON – 7 – TOMBAMENTO HISTÓRIO / CULTURAL - COMPRES P NÃO - DPH NÃO - CONDEPHAAT NÃO - UPPH NÃO - FONTE: GEOSAMPA – 8 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO - O imóvel encontra-se em Zona Mista em uma região servida com os principais melhoramentos urbanos, com rede de serviços e comércios, transporte público e acesso a importantes vias para escoamento de cargas.” ... “NOTA DE AVALIAÇÃO OPINATIVA - 1. Por meio de visita “in loco” ao imóvel avaliando cito à Rua Mandiore, 358/360/362 bairro de Vila Formosa, no 2ª Subdivisão da Zona Urbana na Comarca de São Paulo – contribuinte sob no 055.268.0006-7 verifica-se que: o imóvel possui layout comercial de uso comercial com testada do terreno de 20 metros seguindo o terreno em declive. 2. O imóvel apresenta estado de conservação boa cujo o seu estado geral equivale a idade de construção do imóvel, não foram realizados testes das partes elétrica, hidráulica, elevador, AVCB. 3. O imóvel avaliando está situado no Zoneamento ZM – Zona Mista Lei 16.042/2016 da cidade de São Paulo, sendo essa informação relevante para uma possível alienação do ativo, visto que, conforme dados do portal eletrônico Geosampa por meio do contribuinte Municipal, o mesmo possui um coeficiente de aproveitamento máximo em duas vezes a área do terreno e taxa de ocupação máxima para lotes maiores que 500 m² em (0,70%) e gabarito de altura em 28 metros. 4. Para a conclusão desta opinião sobre o preço de comercialização de venda, foram considerados aspectos como: estado de conservação da edificação, área construída, área de terreno, topografia, layout, valor médio do metro quadrado (m²) praticado na região, demanda, vacância e potencial gerador de riqueza do imóvel. 5. O preço de comercialização apresentado poderá sofrer alterações positivas ou negativas considerando fatores externos como o cenário econômico, alteração na legislação de zoneamento e as oportunidades equivalentes disponíveis na região. 6. Assim, opino abaixo sobre o preço de comercialização: VENDA: VALOR ESTIMADO DE VENDA R\$ 8.800.000,00 (quatro milhões e novecentos mil reais) *considerando o valor médio de imóveis similares negociados na região com valor de m² aproximado de R\$ 5.000,00 (CINCO MIL REAIS). 7. LOCAÇÃO: VALOR ESTIMADO DE LOCAÇÃO R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)”; **11.** Conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2024 emitida em 08/04/2024 pela Prefeitura de São Paulo/SP, consta que o imóvel de cadastro n° 055.268.0006-7, está localizado na R MANDIORE, 358-360 E 362, CEP 03360-015, com contribuintes: RINALDO SGANZELA – CPF n° 012.117.138-81 e EDNA CONTINI SGANZELA – CPF n° 105.767.428-13. Dados cadastrais do terreno: Área incorporada (m²): 803; Testada (m): 20,00; Área não incorporada: 0; Fração ideal: 1,0000; Área total (m²): 803; Dados cadastrais da construção: Área construída (m²): 1.342; Padrão da construção: 3-D; Área ocupada pela construção (m²): 384; Uso: comercial; Ano da construção corrigido: 1986. Eventual regularização da propriedade e da construção perante o registro imobiliário ou demais órgãos públicos ficará a cargo do arrematante, sendo a presente venda realizada em caráter “ad corpus”; **12.** De acordo com consulta realizada na Prefeitura Municipal de São Paulo na Procuradoria Geral do Município, em consulta e pagamento de dívidas para o IPTU – 055.268.0006-7, extrato válido para 08/04/2024, consta em consolidação dos débitos de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano dos exercícios de 2018 a 2022, com encargos,

o valor devido é de R\$ 679.787,18 (seiscentos e setenta e nove mil, setecentos e oitenta e sete reais e dezoito centavos) cujos débitos estão em dívida ativa do município. Em consulta ao site da Secretaria Municipal da Fazenda de São Paulo consta em consulta ao imóvel de cadastro SQL n° 055.268.0006-7 consta os débitos de IPTU do ano de 2023 com situação EM ABERTO no valor de R\$ 59.612,50 (cinquenta e nove mil, seiscentos e doze reais e cinquenta centavos) e os débitos de IPTU do ano de 2024 com situação EM ABERTO no valor de R\$ 61.748,80 (sessenta e um mil, setecentos e quarenta e oito reais e oitenta centavos); **13.** Conforme restou decidido às fls. 12444/12445: “5) Fls. 11.840/11.844 (Manifestação do Bradesco, informando que o imóvel a ser alienado é objeto de garantia fiduciária em Cédula de Crédito Bancário, de forma que se opõe à alienação do imóvel): Verifico que a decisão de admissibilidade do Recurso Especial não foi dotada de efeito suspensivo, de maneira que vigoram os efeitos do v. Acórdão no Agravo de Instrumento n° 2200906-40.2021.8.26.0000, que reconheceu a sujeição do crédito decorrente da Cédula de Crédito Bancário n°237/1328/0000 à recuperação judicial, afastando a garantia fiduciária. Assim, incabível a argumentação de consolidação da propriedade do imóvel em garantia pelo Banco.” ... “7) No mais, em que pesem as objeções à proposta da recuperanda de alienação do imóvel, não vislumbro efetivo prejuízo aos credores, tendo em vista que o valor da alienação do imóvel será integralmente depositado em juízo, sendo, em tese, suficiente para a quitação dos valores devidos, em situação melhor do que na falência.”. O BANCO BRADESCO S.A. – CNPJ n° 60.746.948/0001-12 opôs embargos de declaração às fls. 12451/12452, sendo que pela decisão de fls. 12749/12751 restou decidido que: “3) Fls. 12.451/12.452 (embargos de declaração opostos pelo Banco Bradesco): Em síntese, o embargante afirma que o V. Acórdão não afastou a garantia fiduciária, mas tão somente afastou a incidência do art. 49, §3º, de forma que o bem garantido não pode ser alienado. O V. Acórdão proferido no Agravo de Instrumento no 2200906-40.2021.8.26.0000 foi peremptório: "(...) não restam dúvidas de que a mera existência de uma garantia fiduciária não é capaz de afastar a concursabilidade do crédito, quando esta é conferida por um terceiro, como um sócio avalista no caso dos autos (...) dá-se provimento ao recurso para rejeitar a impugnação do banco-agravado, reconhecendo a sujeição do crédito decorrente da Cédula de Crédito Bancário no237/1328/0000 à recuperação judicial". Sendo assim, não há dúvida de que o crédito garantido submete-se aos efeitos da Recuperação Judicial. Porém, um dos direitos do credor fiduciário é ter o direito de utilizar o produto da venda do bem, preferencialmente a outros credores, para satisfação de seu crédito. Por essa razão, em caso de venda de imóvel que foi objeto de alienação fiduciária, o produto da venda será destinado em primeiro lugar à liquidação da dívida garantida e só em seguida poderá beneficiar outros credores. Sendo assim, acolho em parte os embargos, para autorizar a alienação, com a ressalva acima mencionada.”

DA VERIFICAÇÃO DO OBJETO DO LEILÃO - Constitui ônus dos interessados em participar da praça examinar o processo n° **1116156-84.2019.8.26.0100** da **02ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FÓRUM CENTRAL/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

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.

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 e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lances 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.

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.

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 as normas do CNJ – Conselho Nacional de Justiça, Código de Processo Civil, Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP e decisões deste douto Juízo.

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 a Lei de Recuperação Judicial e Falências (Lei nº 11.101/2005), o Código de Processo Civil, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP e o *caput* do artigo 335, do CP.

DA VISITAÇÃO – Os interessados em verificar os bens móveis, deverão munidos de cópia do edital do leilão e documento de identificação pessoal agendar visita diretamente com o depositário dos bens. 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.

Ficam, **TECH-SCIENCE COSMÉTICOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.** – CNPJ nº 05.589.960/0001-52, **GAROTA FORMOSA COMÉRCIO ATACADISTA DE COSMÉTICOS EIRELI** – CNPJ nº 22.477.206/0001-40, **SANTA FORMOSA DISTRIBUIDORA DE COSMÉTICOS LTDA.** CNPJ nº 14.804.044/0001-89, **GENOVA APOIO EMPRESARIAL EIRELI** – CNPJ nº 23.907.176/0001-27, **MESSINA APOIO EMPRESARIAL EIRELI** – CNPJ nº 23.907.172/0001-49, **RINALDO SGANZELA** – CPF nº 012.117.138-81, **EDNA CONTINI SGANZELA** – CPF nº 105.767.428-13, **BANCO BRADESCO S.A.** – CNPJ nº 60.746.948/0001-12, **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, CREDORES HABILITADOS NOS AUTOS, OCUPANTES DO IMÓVEL e demais 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.** Consta dos autos haver recurso pendente de julgamento e processo incidente relacionado ao objeto em leilão no momento da elaboração deste edital conforme mencionado na parte de OBSERVAÇÕES, ÔNUS E GRAVAMES deste edital, que deve ser lida com atenção pelo interessado em arrematar. 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 o art. 142: 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. Em conformidade com o artigo 142, §2º-A, inciso V, da Lei 11.101/2005 a presente alienação não estará sujeita à aplicação do conceito de preço vil. Nos termos do artigo 143 da Lei 11.101/2005 - Em qualquer das modalidades de alienação referidas no art. 142 desta Lei, poderão ser apresentadas impugnações por quaisquer credores, pelo devedor ou pelo Ministério Público, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas da arrematação, hipótese em que os autos serão conclusos ao juiz, que, no prazo de 5 (cinco) dias, decidirá sobre as impugnações e, julgando-as improcedentes, ordenará a entrega dos bens ao arrematante, respeitadas as condições estabelecidas no edital. § 1º Impugnações baseadas no valor de venda do bem somente serão recebidas se acompanhadas de oferta firme do impugnante ou de terceiro para a aquisição do bem, respeitadas os termos do edital, por valor presente superior ao valor de venda, e de depósito caucionário equivalente a 10% (dez por cento) do valor oferecido. § 2º A oferta de que trata o § 1º deste artigo vincula o impugnante e o terceiro ofertante como se arrematantes fossem. § 3º Se houver mais de uma impugnação baseada no valor de venda do bem, somente terá seguimento aquela que tiver o maior valor presente entre elas. § 4º A suscitação infundada de vício na alienação pelo impugnante será considerada ato atentatório à dignidade da justiça e sujeitará o suscitante à reparação dos prejuízos causados e às penas previstas na Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), para comportamentos análogos. A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*” e no estado em que os bens se encontram, sem garantias, competindo ao interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações

judiciais eletrônicas (art. 258 das Normas Judiciais da E. Corregedoria Geral de Justiça). Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte, transferência patrimonial dos bens arrematados, regularização documental, levantamento de constrações, perante o Registro de Imóveis competente, Prefeitura e demais órgãos Públicos, transferência de propriedade imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto Juízo competente. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **PAULO FURTADO DE OLIVEIRA FILHO** Juiz de Direito.