



**36ª VARA CÍVEL - FORO CENTRAL CÍVEL**

**EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça)** do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **AGX INDÚSTRIA DE LATICÍNIOS LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (CNPJ/MF Nº 11.129.498/0001-03)** e **ILZA SOUZA DE MORAES NETA (CPF/MF Nº 048.104.324-16)**, e seu cônjuge, se casada for; bem como o terceiro interessado: **ANTÔNIO GABRIEL SOUZA DE MORAES CARNEIRO (CPF/MF Nº 048.104.334-98)**.

A MM. Juíza de Direito Dra. Priscilla Bittar Neves Netto, da 36ª 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 por Quantia Certa Contra Devedor Solvente com Pedido de Imediata Penhora de Imóvel Entregue em Garantia, ajuizada por **WHITE TIGER FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS (CNPJ/MF Nº 33.512.487/0001-40)** em face de **AGX INDÚSTRIA DE LATICÍNIOS LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (CNPJ/MF Nº 11.129.498/0001-03)** e **ILZA SOUZA DE MORAES NETA (CPF/MF Nº 048.104.324-16)**, nos autos do **Processo nº 1096628-93.2021.8.26.0100**, e foi designada a venda do bem descrito 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 - IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Rodovia Federal BR-235, Bairro José Nolasco, Jeremoabo/BA, CEP: 48540-000 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel residencial com 693,80m<sup>2</sup> de área construída e 13.974,00m<sup>2</sup> de área total de terreno, anteriormente descrito como uma área de terras no perímetro urbano, situado no bairro José Nolasco, no município de Jeremoabo/BA, com área total de 13.974,00 m<sup>2</sup>, perfazendo um perímetro de 512,78m.

			Dados do Imóvel	
Inscrição Municipal nº			01.07.003.0181.001	
Matrícula Imobiliária nº			5.509	Oficial de Registro de Imóveis Juliete Rosendo
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 01	27/04/2021	Alienação Fiduciária	-	White Tiger Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados
R. 02	14/07/2022	Penhora Exequenda	Proc. nº 1096629-93.2021.8.26.0100	White Tiger Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados

**OBS 01:** O imóvel possui 02 (duas) construções. A 1ª construção é composta por uma casa residencial com 294,30m<sup>2</sup> de área construída, contendo 04 (quartos), sendo 01 (uma) suíte, 01 (um) WC social, 2 (duas) salas, e dependência externa com 117,50m<sup>2</sup> de área construída, contendo de 03 (três) quartos, 01 (um) WC e 01 (uma) área coberta, medindo um total de 117,50m<sup>2</sup> de área construída. A 2ª construção é composta por um galpão em estrutura de alvenaria de tijolos cerâmicos com 282m<sup>2</sup> de área construída (Matrícula Imobiliária).

**OBS 02:** Foram opostos Embargos à Execução (nº 1114220-53.2021.8.26.0100) pelos executados, objetivando a extinção da execução, sob argumento de incompetência do juízo e excesso da execução. Na presente data referidos embargos se encontram pendentes de julgamento.

**OBS 03:** O terceiro interessado, Sr. Antônio Gabriel Souza De Moraes Carneiro, impugnou a construção judicial que recaiu sobre o imóvel, objetivando o reconhecimento de impenhorabilidade, por supostamente ser tratar de bem família. A impugnação não foi acolhida. Houve interposição de Agravo de Instrumento (nº 2021195-07.2023.8.26.0000), e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em Julgado em 07/06/2023.

**OBS 04:** Foram opostos Embargos de Terceiros (nº 1024526-05.2023.8.26.0100) pelo Sr. Antônio Gabriel Souza De Moraes Carneiro, objetivando a extinção da Execução e desconstituição da penhora, sob o argumento de nulidade da execução, nulidade de citação, excesso de penhora e impenhorabilidade de bem família. Na presente data referidos embargos se encontram pendentes de julgamento.

**OBS 05:** Foi ajuizada Ação Declaratória de Impenhorabilidade de Bem de Família cumulada com Nulidade de Cláusula de Garantia de Alienação Fiduciária com Pedido de Tutela Provisória de Urgência Antecipada (Processo nº 8000280-73.2023.8.05.0142), objetivando a extinção da Execução, sob argumento de sob o argumento de nulidade da execução, nulidade de citação, excesso de penhora e impenhorabilidade de bem família. Na presente data referida ação se encontra pendente de julgamento.

**OBS 06:** Foi instaurado um incidente de Conflito de Competência no Superior Tribunal de Justiça (CC nº 194509/BA 2023/0025342-0) objetivando a extinção da Execução, sob argumento de suposta incompetência do juízo. Referido incidente não foi acolhido. Trânsito em julgado em 08/03/2023.

**OBS 07:** Há Alienação Fiduciária registrada sob o nº 01 da Matrícula Imobiliária, em favor do Exequente White Tiger Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, de modo que, havendo arrematação, será baixado o apontamento da Matrícula do imóvel referente à Alienação Fiduciária, tendo em vista a presente execução.

**Valor de Avaliação do imóvel:** R\$ 726.607,07 (Jun/2022 – Fls. 533/536 – Homologação às fls. 638/639).

**Valor de avaliação atualizado:** R\$ 752.360,00 (Ago/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

**Débitos Tributários:** R\$ 1.141,17 (Ago/2023) referente aos Débitos não inscritos na Dívida Ativa. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**Débito Exequendo:** R\$ 1.528.639,15 (Ago/2023).

**02 - A 1ª praça terá início em 25 de setembro de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará no dia 28 de setembro de 2023, às 15 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 28 de setembro de 2023, às 15 horas e 30 minutos, e se encerrará em 20 de outubro de 2023, às 15 horas e 30 minutos.** Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% 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](http://www.alfaleiloes.com)), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 meses. 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 todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

**03** - O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis ([www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com)). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

**04** - 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).

**05** - 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).

**06** - 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).

**07** - 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).

**08** - 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 DOC, 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).

**09** - 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 a pagar a comissão de 6% (seis por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

**10** - 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 nº 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).

**11** - 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, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**12** - 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, §1º, do CPC).

**13** - 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).

**14** - 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).

**15** - 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 nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos do Item 02 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

**16 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico [contato@alfaleiloes.com](mailto: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](http://www.alfaleiloes.com).

**17** - 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.

São Paulo, 18 de agosto de 2023.

Eu, \_\_\_\_\_, escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.



**ALFA LEILÕES**  
Especialista em Imóveis

**DRA. PRISCILLA BITTAR NEVES NETTO**  
**JUÍZA DE DIREITO**