



9ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL I - SANTANA

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1^a e 2^a praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **VICENTE FILIZOLA (CPF/MF Nº 428.956.428-34)** e **FILIZOLA COMERCIO E PARTICIPAÇÕES S/A (CNPJ/MF Nº 59.782.144/0001-90)**; bem como dos coproprietários: **NILZA FILIZOLA (CPF/MF Nº 437.476.630-87)**, **AURELIO FILIZOLA (CPF/MF desconhecido)** e seu cônjuge, se casado for, **OSWALDO FILIZOLA (CPF/MF Nº 499.020.757-20)** e seu cônjuge, se casado for, **EGLÉ BIFANO FILIZOLA (CPF/MF Nº 006.244.978-87)** e seu cônjuge, se casado for; e dos credores: **BANCO FIBRA S/A (CNPJ/MF Nº 58.616.418/0001-08)**, **N.A. FOMENTO MERCANTIL LTDA (CNPJ/MF Nº 05.434.645/0001-56)**, **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS NAO PADRONIZADOS NPL II (CNPJ/MF Nº 29.292.312/0001-06)**, **MASSA FALIDA DE FILIZOLA S/A PESAGEM E AUTOMAÇÃO (CNPJ/MF Nº 43.225.192/0001-47)**, **MAYCON MARTINS CAETANO (CPF/MF Nº 027.276.611-93)**, **JOSE ROBERTO DA CRUZ (CPF/MF Nº 036.917.888-23)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Marcelo Tsuno, da 9^a Vara Cível – Foro Regional I – Santana, 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 de Título Extrajudicial, ajuizada por **BANICRED FOMENTO MERCANTIL LTDA (CNPJ/MF Nº 06.995.805/0001-07)** em face de **VICENTE FILIZOLA (CPF/MF Nº 428.956.428-34)** e **FILIZOLA COMERCIO E PARTICIPAÇÕES S/A (CNPJ/MF Nº 59.782.144/0001-90)**, nos autos do **Processo nº 4004723-40.2013.8.26.0001**, e foi designada a venda do bem imóvel 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: Rua General Calwell, nº 280, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20230-195 - **Descrição do Imóvel:** Um imóvel comercial com 60 m² de área construída e 133 m² de área total, descrito na matrícula imobiliária como: O terreno mede: 7,20m, coincidindo com o alinhamento da Rua General Caldwell, pelo lado direito formado por 5 segmentos que medem sucessivamente de diante para trás, 10,00m formando com a testada ângulo diretamente obtuso, 5,65m, aumentando a largura do terreno para a direita, 7,20 dirigindo-se para trás, 6,10m reduzindo a largura do terreno; 2,47m novamente dirigindo-se para trás, lado esquerdo formado por 3 segmentos dos quais o anterior e o posterior são praticamente paralelos entre si e aos segmentos distais do lado oposto e o intermediário reduz a largura do terreno, esses segmentos medem sucessivamente de diante para trás; 15,50m; 0,35m e 3,45m na linha dos fundos mede 6,95, confrontando a direita por intermédio do segmento anterior com o imóvel nº 74 da Rua Frei Caneca, por intermediário do segmento da esquerda para a direita, o referido imóvel nº 74 e o de nº 76 ambos da rua Frei Caneca por intermédio do 3º segmento de diante para trás, os de nºs 78 e 80 ambos da Rua Frei Caneca, finalmente por intermédio do 4º e 5º segmentos, com o de nº 82, ainda da Rua Frei Caneca à esquerda em toda a extensão com o imóvel nº 278 da Rua General Caldwell e aos fundos também em toda a extensão, o de nº 84 da Rua Frei Caneca.

Dados do Imóvel		
Inscrição Municipal nº	0106029-2	9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro/RJ
Matrícula Imobiliária nº	70.083	

Ônus



Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 07	28/06/2018	Penhora	Proc. nº 0144345-36.2012.8.26.0100	Banco Fibra S/A
R. 08	12/09/2018	Penhora Exequente	Proc. nº 4004723-40.2013.8.26.0001	Banicred Fomento Mercantil LTDA
R. 09	21/11/2019	Penhora	Proc. nº 4013469-43.2013.8.26.0114	N.A. Fomento Mercantil LTDA
R. 10	06/07/2021	Penhora	Proc. nº 1008524-08.2013.8.26.0068	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados NPL II
Av. 11	07/12/2021	Indisponibilidade de Bens	Proc. nº 1008524-08.2013.8.26.0068	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados NPL II
Av. 12	30/06/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0024377-35.2014.5.24.0007	Maycon Martins Caetano
Av. 13	30/06/2022	Indisponibilidade de bens	Proc. nº 0039300-56.1997.5.02.0013	Jose Roberto da Cruz

OBS 01: Foi deferida a penhora de 1/8 de propriedade do executado em relação ao presente imóvel (Fls. 349), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

OBS 02: Às fls. 724 foi deferida a penhora no rosto dos autos, no valor de R\$ 217.482,97 em favor de N.A Fomento Mercantil LTDA (CNPJ/MF Nº 05.434.645/0001-56), em razão da decisão proferida no Processo nº 4013469-43.2013.8.26.0114 em trâmite na 4ª Vara Cível do Foro de Campinas.

Valor de Avaliação do imóvel R\$ 309.449,33 (Jul/2022 – Fls. 717/720 – Homologação às fls.733).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 314.217,20 (Mar/2023). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débitos Tributários: R\$ 29.495,11 (Mar/2023) – R\$ 26.664,55 referente aos Débitos inscritos na Dívida Ativa e R\$ 2.830,56 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\$ 249.848,49 (Abr/2021 – Fls. 586/591).

02 - A 1ª praça terá início em 19 de maio de 2023, às 14 horas, e se encerrará no dia 22 de maio de 2023, às 14 horas. 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 22 de maio de 2023, às 14 horas, e se encerrará em 14 de junho de 2023, às 14 horas. Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que serão aceitos lances iguais ou superiores a 50% do valor da avaliação. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleilos.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. Havendo mais de uma proposta todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juiz 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 843, e artigo 895, §§ 1º ao 8º, todos 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.alfaleilos.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleilos.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 exhibir 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 5% (cinco 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 5% (cinco 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 lanços 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). 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 - 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).

14 - 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.

15 - 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@alfaleilos.com](mailto: contato@alfaleilos.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.alfaleilos.com.

16 - 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, 17 de abril de 2023.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

**DR. MARCELO TSUNO
JUIZ DE DIREITO**