



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **SUPERMERCADO BERG E BERG LTDA (CNPJ/MF Nº 36.453.744/0001-09)**, **ROSEMBERG DA SILVA MOURA (CPF/MF Nº 803.357.307-77)**, **GUTTEMBERG DA SILVA MOURA (CPF/MF Nº 789.202.807-20)**, **ANA CLAUDIA SOARES FIGUEIRA (CPF/MF Nº 016.054.087-94)**, **GUADANUCE DE A SOUZA MOURA (CPF/MF Nº 645.300.867-04)**, **LINDEMBERG SILVA MOURA (CPF/MF Nº 023.581.937-98)**, **ANDREA DE OLIVEIRA MOURA (CPF/MF Nº 016.070.867-27)**; bem como, dos credores: **RAIMUNDO CELSO ALVES (CPF/MF Nº 444.555.503-72)**, **WALLACE BRAGA GADIOLI PEREIRA (CPF/MF Nº 150.224.487-00)**, **DIEGO WAGNER DA SILVA PIO (CPF/MF Nº 096.909.067-63)**, **CALDAO ALIMENTOS LTDA (CNPJ/MF Nº 02.396.219/0002-68)**, **SIMONE VIANA DOS SANTOS DA SILVA (CPF/MF Nº 118.965.557-80)**, **JOAO PAULO FREIRE MACHADO BELLO (CPF/MF Nº 064.012.357-05)** e **ANA PAULA CASTRO DE OLIVEIRA CORREA (CPF/MF Nº 123.478.357-69)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Luiz Gustavo Esteves, da 11ª 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 de Título Extrajudicial com Pedido de Tutela de Urgência de Arresto, ajuizada por **BANCO SAFRA S/A (CNPJ/MF Nº 58.160.789/0001-28)** em face de **SUPERMERCADO BERG E BERG LTDA (CNPJ/MF Nº 36.453.744/0001-09)**, **ROSEMBERG DA SILVA MOURA (CPF/MF Nº 803.357.307-77)**, **GUTTEMBERG DA SILVA MOURA (CPF/MF Nº 789.202.807-20)**, **ANA CLAUDIA SOARES FIGUEIRA (CPF/MF Nº 016.054.087-94)**, **GUADANUCE DE A SOUZA MOURA (CPF/MF Nº 645.300.867-04)**, **LINDEMBERG SILVA MOURA (CPF/MF Nº 023.581.937-98)**, **ANDREA DE OLIVEIRA MOURA (CPF/MF Nº 016.070.867-27)**, nos autos do Processo nº 1044771-37.2023.8.26.0100, 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 – BENS: **IMÓVEIS: LOTE 01 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Afonso Franco, nº 392, Centro – Paracambi/RJ – CEP: 26600-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um imóvel residencial com 254m² de área construída e 506,90m² de área total de terreno, anteriormente descrito como, lote de terreno nº 40 (quarenta), situado na rua Afonso Franco, Zona Urbana da cidade de Paracambi, com área de 506,90m² (quinhentos e seis metros e noventa centímetros quadrados), tendo: 22,50m. de frente para a rua Afonso Franco; 22,60m pelo lado direito, para o lote nº 39; 25,20m, pelo lado esquerdo, para o lote nº 41; e 20m, pela linha dos fundos para uma rua projetada.

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº	4703	
Matrícula Imobiliária nº	3.278	Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Município de Paracambi/RJ

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 02	03/10/2023	Penhora exequenda	1044771-37.2023.8.26.0100	Banco Safra S.A.
Av. 03	02/05/2024	Indisponibilidade	0100136-16.2023.5.01.0076	Raimundo Celso Alves





OBS. 01: Os executados Lindemberg Silva Moura e Andrea de Oliveira Moura impugnaram a constrição judicial que recaiu sobre o imóvel, objetivando o reconhecimento da impenhorabilidade, por supostamente se tratar de bem de família (f. 696/700). A impugnação foi rejeitada (f. 725). Da decisão não houve recurso.

OBS. 02: Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 648.517,40 (Abr/2024 – Avaliação às fls. 728/802 – Homologação às fls. 838).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

LOTE 02 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Soares Filho, nº 112 e 120, Centro – Paracambi/RJ – CEP: 26600-000 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Um lote com 698m² de área total de terreno, anteriormente descrito nas matrículas nº 2.248 e 3.427 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Município de Paracambi/RJ, sendo o lote de terreno nº 10 (dez) da rua Soares Filho, zona urbana da cidade Paracambi, com 126,35m², medindo 5m na linha de frente; 26,7m pelo lado direito, para o lote nº 12; 26,5m pelo lado esquerdo, para o lote nº 08; e 4,5m na linha de fundos, para o lote nº 15 (Matrícula nº 2.248 do 1º CRI do Município de Paracambi/RJ); o prédio e terreno, situado na rua 05 de julho, nº 12, na Vila de Taireté, 7º Distrito do Município de Paracambi, sendo o prédio coberto de telhas planas, forrado e acimentado com um puxado ao lado, todo reformado e o terreno tem a área de 572,25m² (quinhentos e setenta e dois metros e vinte e cinco centímetros quadrados) medindo pela frente com a citada rua; 28,10m; pelo lado esquerdo com deflexão 90º30'E, 25m, até uma vertente situada nos fundos; desta verti-se com deflexão de 89º30'E, pelos fundos até um ponto situado à margem do ribeirão dos macacos; e finalmente por este ribeirão abaixo até a frente da rua 05 de julho, confrontando frente com a rua 05 de julho; lado esquerdo com terrenos da Cia Têxtil Brasil Industrial, arrendados aos irmãos Bittencourt; fundos ainda com terrenos da mesma companhia, arrendados a Antônio Pinto Coelho e a direita com o citado ribeirão dos macacos junto a ponte chamada de barreira (Matrícula nº 3.427 do 1º CRI do Município de Paracambi/RJ).

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº

-

Matrícula Imobiliária nº

2.248

Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Município de Paracambi/RJ

ÔNUS

Registro

Data

Ato

Processo/Origem Ato

Credores

R. 08

13/07/2023

Penhora

0100133-
31.2023.5.01.0571

Diego Wagner da Silva Pio





Av. 09	01/09/2023	Ajuizamento de ação	0800640-42.2023.8.19.0039	Caldao Alimentos Ltda
R. 10	02/10/2023	Penhora	1027163-26.2023.8.26.0100	Banco Safra S.A.
R. 11	03/10/2023	Penhora exequenda	1044771-37.2023.8.26.0100	Banco Safra S.A.
Av. 12	18/12/2023	Indisponibilidade	0101156-18.2022.5.01.0063	Simone Viana dos Santos da Silva
Av. 13	20/02/2024	Indisponibilidade	0100282-59.2023.5.01.0043	Joao Paulo Freire Machado Bello
Av. 14	02/05/2024	Indisponibilidade	0100136-16.2023.5.01.0076	Raimundo Celso Alves
Av. 15	02/05/2024	Indisponibilidade	0101016-13.2022.5.01.0021	Wallace Braga Gadioli Pereira
Av. 16	07/05/2024	Indisponibilidade	0100918-98.2022.5.01.0030	Ana Paula Castro De Oliveira Correa

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal nº

-

Matrícula Imobiliária nº

3.427

Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Município de Paracambi/RJ

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R. 04	13/07/2023	Penhora	0100133-31.2023.5.01.0571	Diego Wagner da Silva Pio
Av. 05	01/09/2023	Ajuizamento de ação	0800640-42.2023.8.19.0039	Caldao Alimentos Ltda
R. 06	02/10/2023	Penhora	1027163-26.2023.8.26.0100	Banco Safra S.A.
R. 07	03/10/2023	Penhora exequenda	1044771-37.2023.8.26.0100	Banco Safra S.A.
Av. 08	18/12/2023	Indisponibilidade	0101156-18.2022.5.01.0063	Simone Viana dos Santos da Silva
Av. 09	20/02/2024	Indisponibilidade	0100282-59.2023.5.01.0043	Joao Paulo Freire Machado Bello
Av. 10	02/05/2024	Indisponibilidade	0100136-16.2023.5.01.0076	Raimundo Celso Alves
Av. 11	02/05/2024	Indisponibilidade	0101016-13.2022.5.01.0021	Wallace Braga Gadioli Pereira
Av. 12	07/05/2024	Indisponibilidade	0100918-98.2022.5.01.0030	Ana Paula Castro De Oliveira Correa

OBS.: O lote com 698m² de área total de terreno, é constituído pelas matrículas nº 2.248 e 3.427 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Município de Paracambi/RJ, conforme avaliação de f. 740/747, 756/759 e 789/802. Eventuais regularizações registrares/cadastrais serão de responsabilidade do arrematante.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 135.504,29 (Abr/2024 – Avaliação às fls. 728/802 – Homologação às fls. 838).

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).





OBSERVAÇÕES PARA TODOS OS LOTES:

OBS.: Foi interposto Agravo de Instrumento sob o nº 2164810-21.2024.8.26.0000, contra a r. Decisão de fls. 926 que indeferiu o pedido de suspensão do leilão judicial, objetivando a reforma da decisão. Foi concedido efeito suspensivo parcial ao referido recurso tão somente para suspender a eventual assinatura de carta de arrematação, até o julgamento definitivo. Na presente data, o recurso se encontra pendente de julgamento.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 1.538.359,19 (Mar/2024 – Fls. 831).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **02 de agosto de 2024, às 14 horas, e se encerrará no dia 05 de agosto de 2024, 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 05 de agosto de 2024, às 14 horas, e se encerrará em 29 de agosto de 2024, às 14 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, **sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% 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), 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 de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 – LEILOEIRO: 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). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com> (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: 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).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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).





07 – QUOTA-PARTE: 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).

08 – PAGAMENTO: 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).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: 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 remissão, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, 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).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: 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 lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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).

12 – SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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.

13 – PLURALIDADE DE CREDITORES: 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).

14 – PRORROGAÇÃO: 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).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO: 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).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: 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 03 deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, nº 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo - SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 97830-1644. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: 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, 14 de junho de 2024.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. LUIZ GUSTAVO ESTEVES
JUIZ DE DIREITO

