

10ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro – SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **TRÊS MARIAS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.766.349/0001-64; **MARIA FLAVIA TEIXEIRA PINTO TICOULAT**, inscrita no CPF/MF sob nº 106.579.058-95, **por si e como inventariante do ESPÓLIO DE ROBERTO PENTEADO DE CAMARGO**, inscrito no CPF/MF sob nº 053.986.928-79. **O Dr. Guilherme Duran Depieri**, MM. Juiz de Direito da 10ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, 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 **B2CYCLE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS** em face de **TRÊS MARIAS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO LTDA E OUTROS - processo nº 1082750-38.2020.8.26.0100 – controle nº 2166/2020**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir: **DO IMÓVEL** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado. **DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 29/07/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 01/08/2024 às 15:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 01/08/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 22/08/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação. **DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. **DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM** - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial. **DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br. **DOS DÉBITOS**: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC. **DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. **DA PROPOSTA** - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. **A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC).** **PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS**

PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). **DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas. **DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** - O pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. **DA REMIÇÃO:** Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ". **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. **RELAÇÃO DOS BENS: LOTE Nº 01: MATRÍCULA Nº 15.513 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO/SP – IMÓVEL:** UM TERRENO situado no bairro de Jaquei, distrito de Maresias deste município e comarca de São Sebastião deste Estado, com frente para a Rua Amaragi, do loteamento denominado "Recanto Paraizo", tendo início no ponto "V" assinalado na planta aprovada pela Prefeitura e deste ponto seguindo rumo verdadeiro de 15º SE, percorrendo distância de 14,00 (catorze metros), atingindo o ponto "U" na referida planta confrontando com a Rua Amaragi do loteamento denominado Recanto Paraizo deste ponto, deflete a esquerda e segue em linha reta rumo verdadeiro de 75º NE, e após percorrer a distância de 5,30m, atinge o ponto "T" devidamente assinalado na mencionada planta; deste ponto deflete à direita em curva de raio de 9,00m (nove metros) desenvolvendo a distância de 16,49m, atingindo o ponto "S" da mencionada planta; deste ponto a divisa segue em linha reta pelo rumo verdadeiro de Norte-Sul, e após percorrer a distância de 9,17m, atinge um outro ponto, confrontando nesse três últimos trechos com a Rua Amaragi do já mencionado loteamento, e deste último ponto, deflete a direita, e segue rumo verdadeiro 75SW, percorrendo a distância de 51,28m, confrontando com o lote 2 do desmembramento aprovado pela prefeitura e atingindo o ponto onde deflete novamente a direita e segue rumo verdadeiro de 03º59' NW, percorrendo a distância de 34,83 m, confrontando com o lote 5 do já citado desmembramento, e atingindo um outro ponto onde deflete mais uma vez a direita e segue rumo verdadeiro de 75º NE, percorrendo a distância de 33,00 m, ainda confrontando com o já mencionado lote 5, e atingindo o ponto V, já mencionado é que o ponto inicial, encerrando a área de 1.500,00 m2. Terreno esse designado para efeito de localização como lote 1 da planta particular aprovada pela Prefeitura. **Consta na Av.11 desta matrícula** a existência do Processo nº 5007870-89.2020.8.13.0707, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Varginha/MG, requerida por ODEBRECHT COMÉRCIO E INDÚSTRIA DE CAFÉ LTDA contra ROBERTO PENTEADO DE CAMARGO TICOULAT e Outra. **Consta na Av.13 desta matrícula** a existência do Processo nº 1065458-43.2020.8.26.0002, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Regional de Varginha/MG, requerida por ITAÚ UNIBANCO S/A contra ROBERTO PENTEADO DE CAMARGO TICOULAT e Outra. **Consta na Av.14 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário os executados. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1065461-95.2020.8.26.0002, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, requerida por STRATEGI SINGLE NAME NPL – FUNDO DE INV. EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS contra ROBERTO PENTEADO DE CAMARGO TICOULAT e Outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 053.986.928-79.** Consta na Prefeitura de São Sebastião/SP, débitos tributários no valor total de R\$ 473.501,91 (25/06/2024). **Consta às fls. 633 no laudo de avaliação** que o terreno encontra-se desocupado e com vegetação densa. **Consta às fls. 647 no laudo de avaliação** que não foi possível verificar as restrições ambientais impostas ao

terreno avaliando junto as secretarias de Urbanismo e Meio Ambiente do Município de São Sebastião1. Portanto, o valor acima corresponde ao terreno com "possibilidade e condição de viabilidade para realização de construções". **Valor da Avaliação deste lote: R\$ 1.490.000,00 (Um milhão e quatrocentos e noventa mil reais) para abril de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE Nº 02: MATRÍCULA Nº 112.202 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP – IMÓVEL: TERRENO situado na Avenida Professor Rubens Gomes de Souza, antiga Avenida "A", lote 9, no antigo Sítio Cordeiro, bairro Floriano no 29º Subdistrito Santo Amaro, medindo 25,10 m de frente; por 40,80m da frente aos fundos pelo lado direito de quem da Avenida olha para o lote, onde confina com propriedade de Francisco Arduino e Horácio Lane; 44,60 m pelo lado esquerdo, onde confina com o lote nº 8, nos primeiros 34,60 m e com o lote nº 2, nos últimos 10,00 m; tendo nos fundos a largura de 22,30 m, confinando aí com partes dos lotes 2 e 1, encerrando a área de 1.002,44 m². **Consta na Av.17 desta matrícula** a existência do Processo nº 1065458-43.2020.8.26.0002, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Regional de Varginha/MG, requerida por ITAÚ UNIBANCO S/A contra ROBERTO PENTEADO DE CAMARGO TICOULAT e Outra. **Consta na Av.18 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeado depositário os executados. **Consta na Av.19 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1065461-95.2020.8.26.0002, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, requerida por STRATEGI SINGLE NAME NPL – FUNDO DE INV. EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS contra ROBERTO PENTEADO DE CAMARGO TICOULAT e Outra, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta às fls. 661 no laudo de avaliação** que o terreno em questão encontra-se aparentemente desocupado. **Contribuinte nº 088.220.0035-8 (Conf. Av.09).** Consta no site da Prefeitura de São Paulo, débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 311.187,76 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 47.401,54 (25/06/2024). **Valor da Avaliação deste lote: R\$ 2.820.000,00 (Dois milhões e oitocentos vinte mil reais) para abril de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débitos desta ação no valor de R\$ 2.236.161,03 (10/05/2024). **Consta às fls. 302 dos autos** a informação de óbito do executado Roberto de Camargo Ticoulat, bem como, a existência do processo de inventário para partilha dos bens deixados pelo de cujus nº 1045071-70.2021.8.26.0002.

São Paulo, 28 de junho de 2024.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

Dr. Guilherme Duran Depieri
Juiz de Direito