

3ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã/SP

EDITAL DE LEILÃO ÚNICO e de intimação dos executados **FINANCE TRADE BANCO DE INVESTIMENTOS LTDA (depositária)**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.691.939/0001-24; e **FINANCE GESTÃO BANCO DE INVESTIMENTOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 35.631.200/0001-27; **bem como do credor fiduciário QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.402.502/0001-35; e do interessado **CONDOMÍNIO BONNAIRE BUSINESSES SETOR MALL. O Dr. Paulo Baccarat Filho, MM.** Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão Único 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 **EDVALDO JOSÉ DOS SANTOS BELINI** em face de **FINANCE GESTÃO FINANCEIRA EMPRESARIAL LTDA e Outros - Processo nº 1003650-94.2022.8.26.0704 – Controle nº 763/2022**, 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 Código de Processo Civil, 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. Cumpre 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 ÚNICO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, terá início no **dia 08/11/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 09/12/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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** - O valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **50% (cinquenta 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 inclusive quotas condominiais vencidas caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-las (conf. decisão de fls.837), 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. **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, ademais até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil (conf. decisão de fls.837). **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 DO BEM: LOTE Nº 01: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 208.274 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** A LOJA número 22, localizada no pavimento térreo do SETOR COMERCIAL denominado "BONNAIRE MALL", integrante do "CONDOMÍNIO BONNAIRE", situado na RUA JOÃO SIMÕES DE SOUZA nº 391, e RUA DOUTOR LUIZ MIGLIANO, nº 1986, na Vila Andrade, 13º Subdistrito - Butantã e no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta de 46,300m², área comum coberta de 166,444m², área comum descoberta de 16,152m², área comum total de 182,596m², na qual está incluído o direito de uso de 01 vaga de garagem, área total de 228,896m², correspondendo-lhe a fração ideal no solo e nas partes comuns do condomínio de 0,001680. **Consta na Av.03 desta matrícula** que o imóvel também está registrado na matrícula 379.529 do 11º Registro de Imóveis. **Consta na Av.08 e 09 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10034875120218260704, em trâmite na 2ª Vara Cível do foro Regional do Butantã/SP, requerida por CONDOMINIO BONNAIRE BUSINESSES SETOR MALL contra FINANCE TRADE BANCO DE INVESTIMENTOS LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0007842-56.2022.8.26.0100, em trâmite na 38ª Vara Cível da Comarca da Capital/SP, requerida por ELAINE PEREIRA ROCHA ARAÚJO contra FINANCE TRADE BANCO DE INVESTIMENTOS LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.12 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada; **e DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 379.526 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** LOJA Nº 22, localizada no pavimento térreo do "Setor Comercial" "BONNAIRE MALL", integrante do empreendimento denominado "BONNAIRE", situado à Rua Doutor Luiz Migliano, nº 1.986, e Rua João Simões de Souza, nº 391, no 13º Subdistrito- Butantã e no 29º Subdistrito Santo Amaro, com a área privativa coberta e total de 46,300m, a área comum coberta de 166,444m e a área comum descoberta de 16,152m, sendo a área comum total de 182,596m, na qual está incluído o direito de uso de 01 vaga de garagem, perfazendo a área total de 228,896m, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001680 no terreno e nas partes de uso comum a todo o condomínio. Referido empreendimento foi parcialmente submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 20 na Matrícula nº 360.610 deste Serviço Registral. **Consta na Av.02 desta matrícula** que o imóvel também está registrado na matrícula 208.274 do 18º Registro de Imóveis. **Consta na Av.08 e 12 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0007842-56.2022.8.26.0100, em trâmite na 38ª Vara Cível da Comarca da Capital/SP, requerida por ELAINE PEREIRA ROCHA ARAÚJO contra FINANCE TRADE BANCO DE INVESTIMENTOS LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.09, 10 e 11 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do

Processo nº 1074822-05.2021.8.26.0002, em trâmite na 11ª Vara Cível do foro Regional de Santo Amaro/SP, requerida por KÁTIA MASTRIAGA MOREIRA contra FINANCE TRADE BANCO DE INVESTIMENTOS LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Contribuinte nº 171.300.0241-6.** Consta no sita da Prefeitura de /SP débitos na Dívida Ativa no valor de R\$ 47.087,03 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 10.456,85 (08/10/2024). **Valor da Avaliação deste lote: R\$ 313.000,00 (Trezentos e treze mil reais) para fevereiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE Nº 02: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 208.275 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: A LOJA número 23, localizada no pavimento térreo do SETOR COMERCIAL denominado "BONNAIRE MALL", integrante do "CONDOMÍNIO BONNAIRE", situado na RUA JOÃO SIMÕES DE NO SOUZA nº 391, e RUA DOUTOR LUIZ MIGLIANO, nº 1986, na Vila Andrade, 13º Subdistrito - Butantã e no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta de 179,000m², área comum coberta de 643,482m², área comum descoberta de 62 454m², área comum total de 705,941m², na qual está incluído o direito de 01 vaga de garagem, área total de 884,936m², correspondendo-lhe a no solo e nas partes comuns do condomínio de 0,006489. **Consta na Av.03 desta matrícula** que o imóvel também está registrado na matrícula 379.527 do 11º Registro de Imóveis. **Consta na Av.08 e 09 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S/A. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0007842-56.2022.8.26.0100, em trâmite na 38ª Vara Cível da Comarca da Capital/SP, requerida por ELAINE PEREIRA ROCHA ARAÚJO contra FINANCE TRADE BANCO DE INVESTIMENTOS LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10034875120218260704, em trâmite na 2ª Vara Cível do foro Regional do Butantã/SP, requerida por CONDOMINIO BONNAIRE BUSINESSES SETOR MALL contra FINANCE TRADE BANCO DE INVESTIMENTOS LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.12 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada; e **DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 379.527 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** LOJA Nº 23, localizada no pavimento térreo do "Setor Comercial" "BONNAIRE MALL", integrante do empreendimento denominado "BONNAIRE", situado à Rua Doutor Luiz Migliano, nº 1.986, e Rua João Simões de Souza, nº 391, no 13º Subdistrito-Butantã e no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta e total de 179,000m, a área comum coberta de 643,482m e a área comum descoberta de 62,454m, sendo a área comum total de 705,941m, na qual está incluído o direito de uso de 01 vaga de garagem, perfazendo a área total de 884,936m, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,006489 no terreno e nas partes de uso comum a todo o condomínio. Referido empreendimento foi parcialmente submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 20 na Matrícula nº 360.610 deste Serviço Registral. **Consta na Av.03 desta matrícula** que o imóvel também está registrado na matrícula 208.275 do 18º Registro de Imóveis. **Consta na Av.08 e 11 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0007842-56.2022.8.26.0100, em trâmite na 38ª Vara Cível da Comarca da Capital/SP, requerida por ELAINE PEREIRA ROCHA ARAÚJO contra FINANCE TRADE BANCO DE INVESTIMENTOS LTDA, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Contribuinte nº 171.300.0242-4.** Consta no sita da Prefeitura de /SP débitos na Dívida Ativa no valor de R\$ 229.118,95 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 50.882,14 (08/10/2024). **Consta às fls. 805 do laudo de avaliação** que as lojas 22 e 23 estão localizadas no piso térreo. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.210.000,00 (Um milhão e duzentos e dez mil reais) para fevereiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 276.235,60 (maio/2024). **Consta às fls. 582/747 dos autos** que o saldo fiduciário em aberto para a loja 22 matrícula nº 208.274 é R\$ 257.729,48 e para a loja 23, matrícula nº 208.275 é de R\$ 861.891,70, sendo nenhuma parcela paga e 84 parcelas em aberto para maio de 2023.

São Paulo, 16 de outubro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Paulo Baccarat Filho
Juiz de Direito