

40ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **das executadas e depositárias FREEMAN PARTICIPAÇÕES E IMÓVEIS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.139.805/0001-42; **CONSTRUTORA FIORESE FERNANDES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.244.145/0001-09; **EMPRESARIAL AMERICA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.645.112/0001 -00; e **da interessada RKS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.325.630/0001-52. **A Dra. Paula Velloso Rodrigues Ferreri**, MM. Juíza de Direito da 40ª Vara Cível do Foro Central da Capital/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 do **Cumprimento de Sentença** ajuizado por **PAULO EDUARDO D'AVILA ISOLA** em face de **FREEMAN PARTICIPAÇÕES E IMÓVEIS LTDA. e outras - Processo nº 0055394-85.2020.8.26.0100 (Principal nº 1123246-17.2017.8.26.0100) – Controle nº 2444/2017**, 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. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem 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 26/07/2024 às 15:00 h** e se encerrará **dia 29/07/2024 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 29/07/2024 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 19/08/2024 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta 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 **70% (setenta 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/ITR e demais taxas e impostos que serão subrogados 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 subrogados 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 sob 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. **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: MATRÍCULA Nº 159.499 DO 16º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:** Três prédios, situados na Rua Apeninos, n.º 161, 197 e 199, seis casas, n.º 1, 2, 3, 201, 211 e 215, com frente também para a Rua Dr. Felix, n.ºs.84 e 104, na quadra completada pela Rua Pires da Mota, no 37º Subdistrito-Aclimação, e seu terreno, com Perímetro 1-2-3 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27 1, que assim se descreve e caracteriza: Tem início no ponto 1, situado no alinhamento da Rua Apeninos, distante 88,78m do ponto de cruzamento dos alinhamentos das ruas Apeninos e Dr. Félix; daí segue 32,93m, pelo alinhamento predial da Rua Apeninos, até encontrar o ponto 2; daí deflete à direita formando ângulo interno de 183º 14' 24" e segue 7,96m, ainda pelo alinhamento predial da Rua Apeninos, até encontrar o ponto 3; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 87º 30' 49" e segue 32,86m, confrontando com a viela situada à Rua Apeninos, nº 199, de propriedade de Americo D'Auria e sua mulher Therezinha D'Auria e Rosa Italiano (remanescente da transcrição nº 416), até encontrar o ponto 4; daí deflete à direita formando ângulo interno de 268º 03' 07" e segue 14,05m, até encontrar o ponto 5; daí deflete à direita formando ângulo interno de 271º 55' 20" e segue 5,78m, até encontrar o ponto 6; daí deflete à direita formando ângulo interno de 270º 57' 02" e segue 6,15m, até encontrar o ponto 7; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 176º 52' 45" e segue 6,06m, até encontrar o ponto 8; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 92º 32' 22" e segue 27,50m, até encontrar o ponto 9, situado no alinhamento da Rua Apeninos, confrontando do ponto 4 ao ponto 9 com a viela situada à Rua Apeninos, nº 199, de propriedade de Americo D'Auria e sua mulher Therezinha D'Auria e Rosa Italiano (remanescente da transcrição nº 416); do ponto 9 deflete à esquerda formando ângulo interno de 89º 34' 45" e segue 6,26m, pelo alinhamento predial da Rua Apeninos, até encontrar o ponto 10; daí deflete à direita formando ângulo interno de 184º 26' 26" e segue 6,14m, pelo alinhamento predial da Rua Apeninos, até encontrar o ponto 11; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 178º 36' 06" e segue 10,00m, ainda pelo alinhamento predial da Rua Apeninos, até encontrar o ponto 12; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 86º 36' 02" e segue 43,95m, confrontando com o imóvel nº 223 da Rua Apeninos, de propriedade de Josue Wang casado com Chen Shun Lo Wang (objeto da - matrícula nº 6.142), até encontrar o ponto 13; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 89º 32' 43" e segue 9,67m, confrontando com o imóvel n.º 1.090 e 1.116 da Rua Pires da Mota, esquina da Rua Apeninos, n.º 265 e 267, de propriedade de João Carlos Di Gênio (objeto da matrícula nº 25.708), até encontrar o ponto 14; daí deflete à direita formando ângulo interno de 270º 51' 49" e segue 3,54m, confrontando com o imóvel n.º 1.090 e 1.116 da Rua Pires da Mota, esquina da Rua Apeninos, n.º 265 e 267, de propriedade de João Carlos Di Gênio (objeto da matrícula nº 25.708), até encontrar o ponto 15; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 88º 34' 49" e segue 14,21m, confrontando com o imóvel nº 128 da Rua Dr. Felix, de propriedade de Maria Aparecida Albuquerque Bartolomasi e Shigenori Manoel Ueno (objeto da matrícula nº 47.860), com o imóvel nº 124 da Rua Dr. Felix,

de propriedade de Philomena Salzano de Oliveira e Outros (objeto da matrícula nº 41.311) e com o imóvel nº 118 da Rua Dr. Felix, de propriedade de Julio de Oliveira Neto e Outros (objeto da matrícula nº 134.120), até encontrar o ponto 16; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 171° 57' 05" e segue 13,85m, confrontando com o imóvel nº 118 da Rua Dr. Felix, de propriedade de Julio de Oliveira Neto e Outros (objeto da matrícula nº 134.120), com o imóvel nº 114 da Rua Dr. Felix, de propriedade de Iria de Oliveira Paiva casada com José (objeto da matrícula nº 96.223) e com o imóvel nº 110 da Rua Dr. Felix, de propriedade de Altino de Oliveira (objeto da transcrição nº 10.468), até encontrar o ponto 17; daí deflete à direita formando ângulo interno de 261° 42' 32" e segue 26,03m, confrontando com o imóvel nº 110 da Rua Dr. Felix, de propriedade de Altino de Oliveira (objeto da transcrição nº 10.468), até encontrar o ponto 18, situado no alinhamento da Rua Dr. Félix; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 90° 09' 01" e segue 5,98m, pelo alinhamento da Rua Dr. Félix, até encontrar o ponto 19; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 90° 00' 25" e segue 25,16m, confrontando com o imóvel nº 100 da Rua Dr. Felix, de propriedade de Maria das Dores Macedo (objeto da transcrição nº 5.905), até encontrar o ponto 20; daí deflete à direita formando ângulo interno de 278° 08' 02" e segue 13,22m, confrontando com o imóvel nº 100 da Rua Dr. Felix, de propriedade de Maria das Dores Macedo (objeto da transcrição nº 5.905) e com o imóvel nº 94 da Rua Dr. Felix, de propriedade de Zouyun Li casado com Xiuping Wang (objeto da matrícula nº 67.443), até encontrar o ponto 21; daí deflete à direita formando ângulo interno de 262° 08' 53" e segue 23,39m, confrontando ainda com o imóvel nº 94 da Rua Dr. Felix, de propriedade de Zouyun Li casado com Xiuping Wang (objeto da matrícula nº 67.443), até encontrar o ponto 22, situado no alinhamento da Rua Dr. Félix; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 90° 44' 37" e segue 6,09m, pelo alinhamento da Rua Dr. Félix, até encontrar o ponto 23; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 88° 27' 37" e segue 22,67m, até encontrar o ponto 24; daí deflete à direita formando ângulo interno de 278° 38' 53" e segue 10,35m, até encontrar o ponto 25; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 96° 29' 35" e segue 8,34m, até encontrar o ponto 26; daí deflete à esquerda formando ângulo interno de 94° 21' 49" e segue 5,97m, até encontrar o ponto 27; daí deflete à direita formando ângulo interno de 265° 35' 21" e segue 29,46m, até encontrar o ponto 1, formando ângulo interno de 92° 17' 41" com o segmento inicial; confrontando do ponto 23 ao ponto 1, inicial, com o imóvel nºs 62, 76 e 80 da Rua Dr. Felix, com frente também para a Rua Apeninos nº 155, de propriedade de Sociedade Instrução e Socorros "S.I.S." (objeto das matrículas nºs 16.835, 48.436, 8.508, 92.594, 67.070 e 73.251); encerrando a área de 3.070,24m². **Consta no R.04 desta matrícula** que nos autos da ação de Procedimento Comum, Processo nº 1123246-17.2017.8.26.0100, em trâmite na 40ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, foi registrada a hipoteca judicial do imóvel desta matrícula. **Consta no R.04 desta matrícula** que nos autos do processo principal do processo exequendo, foi registrada a hipoteca judicial do imóvel desta matrícula. **Consta no R.05 e na Av.25 desta matrícula** que nos autos da ação de Procedimento Comum, Processo nº 1001623-49.2018.8.26.0100, em trâmite na 12ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por LUIZ VASCONCELLOS MACHADO contra FREEMAN PARTICIPAÇÕES E IMÓVEIS LTDA, foi registrada a hipoteca judicial do imóvel desta matrícula e foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta no R.07 desta matrícula** a construção no terreno de propriedade de FREEMAN PARTICIPAÇÕES E IMÓVEIS LTDA um empreendimento imobiliário de uso misto denominado "Condomínio Empresarial América", o qual fará frente para a Rua Apeninos, com a área construída de 24.399,38m². **Consta na Av.26 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.27 desta matrícula** a distribuição da Ação de Procedimento Comum, Processo nº 1092006-97.2023.8.26.0100, em tramite na 25ª Vara Cível Central da Capital/SP, requerida por SOCIEDADE INSTRUÇÃO E SOCORROS contra FREEMAN PARTICIPAÇÕES E IMÓVEIS LTDA. **Consta penhora no rosto dos autos** sobre eventuais créditos do Processo nº 0014517-69.2021.8.26.0100, em trâmite na 12ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 27.379.000,00 (vinte e sete milhões, trezentos e setenta e nove mil reais) para agosto de 2022, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação as fls.742 no valor de R\$ 6.915.990,96 (setembro/2023). Consta Embargos de Terceiro nº 1011273-81.2022.8.26.0100, opostos nos autos nº 0014517-

69.2021.8.26.0100, em trâmite na 12ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. Consta Embargos de Terceiro nº 1052236-34.2022.8.26.0100, em trâmite na 40ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP. Consta Agravo de Instrumento nº 2222882-35.2023.8.26.0000, todos pendentos de julgamento definitivo.

São Paulo, 24 de maio de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Paula Velloso Rodrigues Ferreri
Juíza de Direito