

11ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **Q-FRANGO DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS - ME**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.876.368/0001-91; **FREDERICO TUPINAMBÁ**, inscrito no CPF/MF sob o nº 012.665.256-29; e **sua mulher LETICIA ALENCAR MOREIRA TUPINAMBÁ (depositária)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 060.857.496-19; **bem como do locatário RIO BRANCO DERIVADOS DE PETROLEO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 64.277.247/0001-32; e **da coproprietária VANI AUGUSTA DE ALENCAR REIS**, inscrita no CPF/MF sob o nº 145.982.306-06

O Dr. Luiz Gustavo Esteves, MM. Juiz de Direito da 11ª 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 da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **DC ASSET RECUPERADORA DE CRÉDITO LTDA** em face de **Q-FRANGO DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS - ME e outros - Processo nº 0143734-54.2010.8.26.0100- Controle nº 931/2010**, 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 18/11/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 21/11/2024 às 16:00 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 21/11/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 12/12/2024 às 16:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do valor da avaliação atualizada.

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 **95% (noventa e cinco por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DA PREFERÊNCIA - Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte da coproprietária/cônjuge alheia a execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que a mesma terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. **Cumpre informar que o percentual de 2ª leilão foi alterado para 95%, uma vez que é preciso garantir que a coproprietária VANI AUGUSTA DE ALENCAR REIS (85,83%), receba seus valores calculados a partir da avaliação do imóvel.** O direito de preferência é conferido ao coproprietário, nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC para a aquisição do bem, devendo se

habilitar para participar do leilão, em igualdade e condições perante outros licitantes. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@megaleiloes.com.br, antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

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 10% 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. O pagamento 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. 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.

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 CPC 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 47.152 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PATOS DE MINAS/MG - IMÓVEL: Um lote para construção, com a área de 750,00 m2, constituído pelo lote 03 da quadra 03, cadastrado no setor 36 da quadra 02 sob nº 0240, situado nesta cidade na rua 01, medindo 15,00 metros de frente e de fundo por 50,00 metros de cada lado; Um lote para construção, com a área de 750,00 m2, constituído pelo lote 04 da quadra 03, cadastrado no setor 36 da quadra 02 sob nº 0225, situado nesta cidade na rua 01 medindo 15,00 metros de frente e de fundo por 50,00 metros de cada lado; Um lote para construção, com a área de 750,00 m2, constituído pelo lote 05 da quadra 03, cadastrado no setor 36 da quadra 02 sob nº 0210, situado nesta cidade na rua 01, medindo 15,00 metros de frente e de fundo por 50,00 metros de cada lado, todos localizados no bairro Planalto. **Consta na Av.01 desta matrícula** que a rus 01 passou a denominar-se rua Antônio Joaquim de Miranda. **Consta na Av.03 desta matrícula** no terreno foi construído um prédio comercial, dividido em 03 peças (01 dormitório, 01 copa e 01 W.C) varanda, recuado do alinhamento da via pública 4,40 metros, e uma plataforma coberta, recuado do alinhamento da via pública 23,60 metros, totalizando uma área edificada de 53,19m2. **Consta no R.05 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em locação à firma RIO BRANCO DERIVADOS DE PETROLEO LTDA. **Consta na Av.09 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada.

Contribuinte nº 36.02.0240.000.00 (Conf.Av.02).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais) para maio de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.1543 no valor de R\$ 584.450,56 (setembro/2024).

São Paulo, 16 de outubro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Luiz Gustavo Esteves
Juiz de Direito