

## 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Birigui – SP

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação dos executados **FRIGOTEL FRIGORÍFICO TRÊS LAGOAS LTDA.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.827.698/0001-01, e **ESPÓLIO DE JULIO FERREIRA XAVIER**, representado pela viúva inventariante **LENITA THEREZA RONCATO FERREIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 025.829.028-53. **O Dr. Lucas Gajardoni Fernandes**, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Birigui/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que do presente Edital de 1º e 2º Leilão de bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Carta Precatória nº 0002890-70.2003.8.26.0077 (077.01.2003.002890) controle nº 2540/2003**, extraída dos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0026447-17.2003.8.26.0100 (000.03.026447-2), controle nº 620/2003**, com trâmite na 17ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, SP, ajuizada por **BANCO CITIBANK S/A** em face de **FRIGOTEL FRIGORÍFICO TRÊS LAGOAS LTDA. e JULIO FERREIRA XAVIER**, onde recaiu penhora sobre o bem imóvel descrito abaixo. O crédito exequendo do **BANCO CITIBANK S/A** foi cedido à **BLACKWOOD CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, por meio de Instrumento Particular de Cessão de Crédito e Outras Avenças celebrado em 25 de junho de 2012, pelo valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais). O mesmo crédito foi objeto de nova cessão, por meio Instrumento Particular de Cessão de Crédito e Outras Avenças celebrado em 2 de julho de 2012, entre **BLACKWOOD CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. e JULIANA SOARES FERREIRA**, neta do executado **JULIO FERREIRA XAVIER**, pelo valor de R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais). Nos referidos instrumentos de cessão está expressamente declarado que as partes “tem plena ciência de que não integram a presente cessão de direitos os créditos por honorários de sucumbência de que são titulares os advogados que representam o BANCO CITIBANK nos processos em que são partes FRIGOTEL, JULIO FERREIRA XAVIER e LENITA THEREZA RONCATO FERREIRA, os quais estarão livres para cobrarem nos mesmos autos os valores dos honorários de sucumbência a que têm direito”. A pedido da sociedade de advogados **DINAMARCO, ROSSI, BERALDO & BEDAQUE ADVOCACIA**, titular dos honorários advocatícios, a execução prosseguiu com o pracemento do bem imóvel descrito abaixo, penhorado nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial acima referida, por força do quanto disposto no art. 831, do Código de Processo Civil, segundo o qual “a penhora deverá incidir em tantos bens quanto bastem para pagamento do principal atualizado, juros, custas e honorários advocatícios”. No aludido processo de execução, os honorários de sucumbência que constituem o crédito executado por **DINAMARCO, ROSSI, BERALDO & BEDAQUE** foram arbitrados em 5% sobre o valor atribuído à causa (R\$ 2.403.084,11, na data da propositura da ação de execução, em 10/3/2003), os quais representam **R\$ 805.625,10**, compreendendo (a) R\$ 284.673,18 do principal, atualizado até 24/9/2018 pela Tabela Prática de Débitos Judiciais utilizada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo e (b) R\$ 520.951,92 os juros moratórios de 1% ao mês incidentes desde a citação ocorrida em 2/6/2003 até 24/9/2018). Nesse interim, a cessionária **JULIANA SOARES FERREIRA**, neta do executado **JULIO FERREIRA XAVIER**, formulou pedido de preferência do seu crédito sobre o crédito de natureza alimentar da sociedade de advogados exequente **DINAMARCO, ROSSI, BERALDO & BEDAQUE ADVOCACIA**. O pedido foi indeferido por decisão fundada nos seguintes termos: “A verba honorária executada nos presentes autos tem preferência em relação ao crédito da exequente **JULIANA SOARES FERREIRA**, dada a natureza alimentar dos honorários advocatícios. Em sentido análogo é inclusive o enunciado da Súmula Vinculante 47 do Supremo Tribunal Federal, a saber: ‘Os honorários advocatícios incluídos na condenação ou destacados do montante principal devido ao credor consubstanciam verba de natureza alimentar cuja satisfação ocorrerá com a expedição de precatório ou requisição de pequeno valor, observada ordem especial restrita aos créditos dessa natureza’”. Contra

essa decisão, a cessionária interpôs agravo de instrumento (Ag n. 2188550-86.2016.8.26.0000), ao qual foi NEGADO PROVIMENTO, À UNANIMIDADE, pela 20ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça, sob relatoria do Des. ÁLVARO TORRES JÚNIOR, em julgamento realizado a 6 de novembro de 2017, confirmando a preferência do crédito de honorários da sociedade de advogados, dotado de natureza alimentar, sobre o crédito da cessionária (agravante). O acórdão transitou em julgado a 24 de abril de 2018. Diante desse contexto fático e processual, prosseguem os atos expropriatórios mediante determinação do praxeamento 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 gestor [www.megaleiloes.com.br](http://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 apreendido, e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação, em conformidade com o disposto no art. 887, § 3º do Código de Processo Civil. **DA VISITAÇÃO** - As visitas deverão ser agendadas via e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br), cabendo ao responsável pela guarda autorizar o ingresso dos interessados. **DO LEILÃO** - O Leilão será realizada por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 19/11/2018 às 14:30h** e se encerrará **dia 22/11/2018 às 14:30h**, 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 22/11/2018 às 14:31h** e se encerrará no **dia 13/12/2018 às 14:30h**, 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](http://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. **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 poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: [proposta@megaleiloes.com.br](mailto:proposta@megaleiloes.com.br) (Art. 895, I e II, CPC). **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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). **DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar à MEGALEILOES GESTOR JUDICIAL, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. A comissão devida à Mega Leilões gestor judicial 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 da MEGALEILÕES GESTOR JUDICIAL deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito, que ficará disponível no site do gestor ou será enviada por e-mail. Se o credor optar pela não adjudicação (art. 876 do CPC), participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá depositar o valor excedente, no mesmo prazo. Contudo, deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (art. 24 do Provimento CSM nº 1625/2009). **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. **RELAÇÃO DO BEM: Matrícula nº 22.845 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Birigui/SP:** Um apartamento nº 41 (quarenta e um), do Edifício Leonardo da Vinci, localizado no 4º andar, sito na rua Anhanguera nº 260, Centro, na cidade de Birigui/SP, com área útil de 212,72 metros quadrados, área comum de 112,753 metros quadrados, área comum de garagem 59,76 metros quadrados, área total de 384,993 metros quadrados, fração ideal de 7,14286%, cabendo 02 (duas) vagas ou espaços na garagem localizado no subsolo. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Birigui sob nº 2.01.017.000000022.6. **Da matrícula consta registrada como R.4,** a penhora do imóvel acima descrito para da execução, conforme Mandado de Registro de Penhora expedido pela 17ª Vara Cível – 17º Ofício Cível da Capital, extraído dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, processo n. 0026447-17.2003.8.26.0100 (000.03.026447-2), devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito Auxiliar, datado de 11/8/2003, no valor de R\$ 2.403.084,11, em 10/3/2003, sendo nomeado fiel depositário JULIO FERREIRA XAVIER. **Também consta a averbação anotada na mesma matrícula sob o nº Av.5,** que pelo Ofício Circular n. 1395/AMCS/DEGE 2.2, Prot. CG 12,474/2006 (Autos da Ação Cautelar Fiscal n. 021.05.006922-6), de 29/5/2006, microfilmado sob n. 114.635, devidamente assinado pelo Corregedor Geral da Justiça, foi determinado a indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula em nome JULIO FERREIRA XAVIER. **Ainda consta a Av.06,** que pela Certidão de Penhora (PH000109890), expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região do Estado de São Paulo, secretaria da 29ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP, recepcionado em meio eletrônico, extraído do processo de Execução Trabalhista nº de ordem 02027005720045020029, datado de 10/12/2015, sendo Exequente ARNALDO JOAQUIM DE SOUZA, CPF 086.438.901-97, e como executados JULIO EDUARDO FERREIRA, CPF 004.666.588-93, FERNANDO LUIZ FERREIRA, CPF 021.793.738-13M FRIGOTEL FRIGORÍFICO TRÊS LAGOAS LTDA., CNPJ 03.827.698/0001-01, JULIO FERREIRA XAVIER, CPF 054.478.288-72, no valor de R\$ 571.255,59, foi penhorado 100% do imóvel objeto desta Matrícula, pertencente ao executado Julio Ferreira Xavier, tendo sido nomeado como fiel depositário FRIGOTEL FRIGORÍFICO TRÊS LAGOAS LTDA. **Valor da avaliação R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais) em fevereiro de 2016, o qual será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débitos desta ação no valor de **R\$ 805.625,10** (24/9/2018).

Birigui, 08 de Outubro de 2018.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor/diretora, conferi.

---

**Dr. Lucas Gajardoni Fernandes**  
**Juiz de Direito**