38ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **SAN MARINO SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.571.141/0001-76; **TRADE HOUSE COMÉRCIO DE BEBIDAS S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.680.684/0001-21; **MASTER WINE COM DE BEBIDAS S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.680.699/0001-90; **NEW WINE DISTRIBUIDORA DE BEBIDAS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.617.380/0001-10; **SM COMERCIO DE VINHOS FINOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.656.549/0001-40; **OTÁVIO PIVA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 04.404.537/0001-78; **BRASKILL COMÉRCIO DE BEBIDAS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.617.365/0001-71; **VINEXPAND CIA DE COMÉRCIO DE BEBIDAS**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.617.365/0001-71; **TÂNIA MARIA CARPARELLI PIVA DE ALBUQUERQUE**, inscrita no CPF/MF sob o nº 287.075.688-78; e **seu marido OTÁVIO PIVA DE ALBUQUERQUE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 535.354.058-15; **bem como dos coproprietários ESPÓLIO DE GIANNI FRANCO SAMAJA**, **representado por sua inventariante e por si SONIA MARQUES SAMAJA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 263.539.008-80**; DINO SAMAJA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 004.230.688-49; e **sua mulher THEREZA CAVALCANTI SAMAJA. O Dr. Luiz Fernando Rodrigues Guerra**, MM. Juiz de Direito da 38ª 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 **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (credor hipotecário)** em face de **SAN MARINO SERVIÇOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - Processo nº 1055472-96.2019.8.26.0100 – Controle nº 967/2019,** 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 gestor 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 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 18/11/2020 às 16:30h** e se encerrará **dia 23/11/2020 às 16:30h**, 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 23/11/2020 às 16:31h** e se encerrará no **dia 14/12/2020 às 16:30h**, 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. **DA PREFERÊNCIA** – Os coproprietários ESPÓLIO DE GIANNI FRANCO SAMAJA, representado por sua inventariante SONIA MARQUES SAMAJA; DINO SAMAJA e sua mulher THEREZA CAVALCANTI SAMAJA renunciaram o direito de exercer a preferência, nos termos estabelecido as fls. dos autos. **DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel serão sub-rogados no valor da arrematação, inclusive débitos condominiais, IPTU/ITR, ou seja, o arrematante não ficará responsável por tais débitos. **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 até o início do segundo pregão cuja oferta não

poderá ser inferior a **90% (noventa por cento)** do valor da avaliação atualizada, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: 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 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 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. **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. O exequente, se vier a arrematar o imóvel, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 890, § 1º, do CPC). Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br.** 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 110 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE PARATI/RJ - IMÓVEL:** Fração ideal de 5/292 do imóvel Laranjeiras, situado no 2º distrito deste Município, fração essa correspondente à unidade autônoma designada como Gleba "B" - Vermelha, do Condomínio Laranjeiras, com as seguintes características e confrontações: Tem início no Ponto "C", com coordenadas N= 7.418.097,8 e E= 531.447,0 obtidas graficamente da Planta de Restituição e de Demarcação - FIG. nº 3 - da Fazenda Laranjeiras (Planta nº 1 anexa do Memorial de Loteamento), ponto esse situado no costão entre a Praia Brava e a Ponta das Galhetas (Ponta das Laranjeiras na planta nº 1) - desse ponto segue com azimute 347°44' e distância de 473,7 metros até o Ponto "D", com coordenadas N= 7.418.560,0 e E= 531.340,0; neste ponto deflete à esquerda com azimute 331°23' e distância de 250,6 metros até o ponto "E" com coordenadas N= 7.418.780,0 e E= 531.220,0, confrontando até este ponto com a proprietária; no Ponto "E", deflete à direita com azimute 68°30' e distância de 1.064,0 metros até o Ponto "Q" com coordenadas N= 7.419.170,0 e E= 532.210,0; neste ponto deflete à direita com azimute 112°33' e distância de 573,8 metros até o Ponto "R", com coordenadas N= 7.418.950,0 e E= 532.740,0; no Ponto "R" deflete à direita com azimute 146°59' e distância de 238,5 metros até o Ponto "S" com coordenadas N= 7.418.750,0 e E= 532.870,0; neste ponto deflete à direita com azimute 157°04' e distância 274,3 metros até o Ponto "T" com coordenadas N= 7.418.490,0 e E= 532.979,9, ponto esse situado no costão entre a Praia das Laranjeiras e Praia Vermelha, confrontando até aqui com a Gleba "A", do Condomínio Laranjeiras, de onde segue pela faixa litorânea em direção geral Oeste com uma distância de aproximadamente 4.100 metros passando pela Praia Vermelha e Ponta das Galhetas (Ponta das Laranjeiras na Planta nº 1), até o Ponto "C", onde teve início a presente descrição. O perímetro acima descrito contém uma área de aproximadamente 188,7 hectares; que o imóvel Laranjeiras tem uma área de aproximadamente de 1.131,44 hectares. **Consta na Av.02 desta matrícula** a construção no imóvel da presente: "Um prédio residencial com dois pavimentos, com a área construída de 1.394,72 metros quadrados, contendo no pavimento térreo: bar, varanda, sala de estar, área de circulação, lavabo, hall, sala de jantar, área de circulação, cozinha, circulação de serviço, despensa, área de serviço/lavanderia, sala intima, área de circulação, capela, altar, salão, 2 banheiros, pátio, 2 quartos de empregada, banheiro, hall, área de circulação, SPA, bar, sala de repouso, sauna, 2

banheiros, 2 vestuários, cozinha e depósito e no pavimento superior: varanda, sala intima superior, área de circulação, 2 copas, 1 quarto de casal com varanda, sala intima, banheiro e closet, 8 quartos com banheiro e closet, dos quais, 4 com varanda. **Consta na Av.03 desta matrícula** mais uma construção no imóvel da presente: "Um prédio residencial para caseiro, com a área construída de 188,92 metros quadrados, contendo: varanda coberta, sala de estar, cozinha, quatro quartos com banheiros e lavanderia. **Consta no R.15 e Av.06 desta matrícula** que fração ideal 9/10 do imóvel desta matrícula foi dado em hipoteca BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. **Consta no R.16 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0000586-97.2010.5.01.0401, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Angra dos Reis/RJ, requerida por LENITA BARBOSA SAMPAIO E OUTRO contra MOSEL IMPORTAÇÃO E COMÉRCIO DE VINHOS FINOS LTDA E OUTROS, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta no R.18 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0002159-68.2013.5.01.0401, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Angra dos Reis/RJ, requerida por ELVIRA DO CÉU MAGALHÃES BASSANI contra CONFRARIA DO VINHO IMPORTADORA LTDA E OUTROS, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.18 desta matrícula** que o imóvel Laranjeiras possui uma área de 1.083,9919ha e não de 1.131,44ha. **Consta na Av.20 desta matrícula** que Otávio Piva de Albuquerque é devedor do Estado do Espírito Santo, das Certidões de Dívida Ativa, a saber: CDA nº 01235/2011 - VRTE: 114865,1665 - Inscrição: 23/02/2011 - Execução Fiscal: 0011581- 58.2011.8.08.0024 - Ajuizamento: 07/04/2011 - órgão Judicial: 2ª V. P. E. FISCAIS (VITÓRIA); CDA nº 01240/2011 - VRTE: 77743,8084 - Inscrição: 23/02/2011 - Execução Fiscal: 0012254-51.2011.8.08.0024 - Ajuizamento: 12/04/2011 - órgão Judicial: 1ª V. P. E. FISCAIS (VITÓRIA); CDA nº 02820/2011 - VRTE: 124062,2121 - Inscrição: 19/05/2011 - Execução Fiscal: 0022525-22.2011.8.08.0024 - Ajuizamento: 01/07/2011 - órgão Judicial: 1ª V. P. E. FISCAIS (VITÓRIA); CDA nº 03122/2011 - VRTE: 89787,0871 - Inscrição: 01/06/2011 - Execução Fiscal: 0024232-25.2011.8.08.0024 - Ajuizamento: 15/07/2011 - órgão Judicial: 1ª V. P. E. FISCAIS (VITÓRIA); CDA nº 04419/2011 - VRTE: 53184,5410 - Inscrição: 24/08/2011 – Execução Fiscal: 0034563-66.2011.8.08.0024 - Ajuizamento: 06/10/2011 – órgão Judicial: 1ª V. P. E. FISCAIS (VITÓRIA); CDA nº 00894/2012 - VRTE: 7825,1977 - Inscrição: 23/02/2012 - Execução Fiscal: 0016886- 86.2012.8.08.0024 - Ajuizamento: 16/05/2012 - órgão Judicial: 1ª V. P. E. FISCAIS (VITÓRIA); CDA nº 02075/2012 - VRTE: 844820,5775 - Inscrição: 03/05/2012 - Execução Fiscal: 0022695-57.2012.8.08.0024 - Ajuizamento: 25/06/2020 - órgão Judicial: 2ª V. P. E. FISCAIS (VITÓRIA); CDA nº 03482/2012 - VRTE: 10011,5455 - Inscrição: 10/07/2012 – Execução Fiscal: CDA – protestada. **Consta no R.19 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0000365-28.2020.8.19.0041, em trâmite na Vara Única da Comarca de Paraty/RJ, requerida por BANCO SANTANDER S.A contra OTAVIO PIVA DE ALBUQUERQUE E OUTROS, foi penhorado 9/10 do imóvel objeto desta matrícula. **Inscrição nº 02.2.026.0032.7 (Conf.fl.450).** Consta as fls.440 dos autos que o imóvel situa-se na Gleba B, Rua Gleba Vermelha, s/n°, Patrimônio, Sede, Paraty/RJ. Referência: BR-101, km 588; seguir Estrada de Trindade, km 6 (direção Oratório) e acessar a Rua da Gleba Vermelha; residência a 1 km. Sobre o terreno encontra-se implantado um conjunto de edificações e benfeitorias de fins comerciais de médio padrão construtivo, formado por um total de 13 edificações, com 41 apartamentos, além de construções auxiliares e benfeitorias de apoio, que totalizam 2.084,85m2 de área construída real e 1.583,64m2 de área construída averbada (fls.446). **Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 63.807.000,00 (sessenta e três milhões, oitocentos e sete mil reais) para agosto de 2015, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Consta sobre o imóvel débitos condominiais no valor total de R$ 6.151.113,94 (outubro/2020).

São Paulo, 20 de outubro de 2020.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Luiz Fernando Rodrigues Guerra
Juiz de Direito