28ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **das executadas KPC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.254.718/0001-68, **CEDRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.605.525/0001-25, **bem como do credor fiduciário BANCO MÁXIMA S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.923.798/0001-00. **A Dra. Ana Lúcia Xavier Goldman**, MM. Juíza de Direito da 28ª 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 dos **Cumprimentos Definitivo de Sentença (fls. 859 dos autos)** que **ANA CAROLINA FERRAZ DE CAMPOS BOLDUAN e outros** movem em face de **KPC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e outra - Processos nº 0034734-12.2016.8.26.0100; 0034735-94.2016.8.26.0100 e nº 004000-77.2016.8.26.0100 (Principal nº 1082608-78.2013.8.26.0100) - Controle nº** , e que foi designada a venda dos bens descritos 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. 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 26/02/2021 às 16:00h** e se encerrará **dia 03/03/2021 às 16:00h**, 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 03/03/2021 às 16:01h** e se encerrará no **dia 25/03/2021 às 16:00h**, 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** - No **2º Leilão**, 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, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários 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 (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 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 será enviada por e-mail. **Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br.** Por qualquer motivo caso a intimação pessoal das executadas não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, serão intimadas através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC. **RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 49.045 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALHOÇA/SC - IMÓVEL:** Um terreno situado em Ponta do Cedro, distrito de Enseada de Brito, neste Município de Palhoça, com a área de 253.543,50m2 (duzentos e cinquenta e três mil quinhentos e quarenta e três metros e cinquenta centímetros quadrados), com as seguintes características e confrontações: deste perímetro no vértice 0=PP, de coordenadas N 6.926.397,739 m e E 733.940,218 m; deste, segue confrontando com Cedro Empreendimento Imobiliário SPE LTDA; com os seguintes azimutes e distâncias: 100º48'00" e 575,70 m até o vértice 1, de coordenadas N 6.926.289,865 m e E 734.505,723 m; deste, segue confrontando com Cedro Empreendimento Imobiliário SPE LTDA; com os seguintes azimutes e distâncias: 84º20'53" e 97,65 m até o vértice 2, de coordenadas N 6.926.299,481 m e E 734.602,895 m; deste, segue confrontando com Cedro Empreendimento Imobiliário SPE LTDA; com os seguintes azimutes e distâncias: 90º10'35" e 128,98 m até o vértice 3, de coordenadas N 6.926.299,084 m e E 734.731,877 m; deste, segue confrontando com Cedro Empreendimento Imobiliário SPE LTDA; com os seguintes azimutes e distâncias: 355º59'54" e 298,66 m até o vértice 4, de coordenadas N 6.926.597,012 m e E 734.711,036 m; deste, segue confrontando com Cedro Empreendimento Imobiliário SPE LTDA; com os seguintes azimutes e distâncias: 356º07'53" e 368,15 m até o vértice 5, de coordenadas N 6.926.964,326 m e E 734.686,197 m; deste, segue confrontando com Cedro Empreendimento Imobiliário SPE LTDA; com os seguintes azimutes e distâncias: 318º07'26" e 48,34 m até o vértice 6, de coordenadas N 6.927.000,318 m e E 734.653,930 m; deste, segue confrontando com Cedro Empreendimento Imobiliário SPE LTDA; com os seguintes azimutes e distâncias: 97º56'33" e 190,07 m até o vértice 7, de coordenadas N 6.926.974,054 m e E 734.842.179 m; deste, segue confrontando com Cedro Empreendimento Imobiliário SPE LTDA; com os seguintes azimutes e distâncias: 96º08'46" e 128,78 m até o vértice 8, de coordenadas N 6.926.960,266 m e E 734.970,224 m; deste, segue confrontando com Cedro Empreendimento Imobiliário SPE LTDA; com os seguintes azimutes e distâncias: 208°14'52" e 79,15 m até o vértice 9, de coordenadas N 6.926.890,541 m e E 734.932,762 m; deste, segue confrontando com Área de Marinha; com os seguintes azimutes e distâncias: 199º21'51" e 39,32 m até o vértice 10, de coordenadas N 6.926.853,444 m e E 734.919,724 m; deste, segue confrontando com Área de Marinha; com os seguintes azimutes e distâncias: 178º59'32" e 50,16 m até o vértice 11, de coordenadas N 6.926.803,289 m e E 734.920,607 m; deste, segue confrontando com Área de Marinha; com os seguintes azimutes e distâncias: 181º23'29" e 48,16 m até o vértice 12, de coordenadas N 6.926.755,142 m e E 734.919,437 m; deste, segue confrontando com Área de Marinha; com os seguintes azimutes e distâncias: 190º59'16" e 50,82 m até o vértice 13, de coordenadas N 6.926.705,254 m e E 734.909,751 m; deste, segue confrontando com Área de Marinha; com os seguintes azimutes e distâncias: 181º06'54" e 49,60 m até o vértice 14, de coordenadas N 6.926.655,668 m e E 734.908,786 m; deste, segue confrontando com Área de Marinha; com os seguintes azimutes e distâncias: 162º07'19" e 101,94 m até o vértice 15, de coordenadas N 6.926.558,653 m e E 734.940,080 m; deste, segue confrontando com Área de Marinha; com os seguintes azimutes e distâncias: 180º47'56" e 64,56 m até o vértice 16, de coordenadas N 6.926.494,095 m e E 734.939,180 m; deste, segue confrontando com Área de Marinha; com os seguintes azimutes e distâncias: 194º36'13" e 55,94 m até o vértice 17, de coordenadas N 6.926.439,958 m e E 734.925,074 m; deste, segue confrontando com Área de Marinha; com os seguintes azimutes e distâncias: 183º37'39" e 71,38 m até o vértice 18, de coordenadas N 6.926.368,718 m e E 734.920,558 m; deste, segue confrontando com Área de Marinha; com os seguintes azimutes e distâncias: 172º14'37" e 41,24 m até o vértice 19, de coordenadas N 6.926.327,857 m e E 734.926,123 m; deste, segue confrontando com Área de Marinha; com os seguintes azimutes e distâncias: 148º39'11" e 74,78 m até o vértice 20, de coordenadas N 6.926.263,994 m e E 734.965,024 m;

deste, segue confrontando com Área de Marinha; com os seguintes azimutes e distâncias: 169º42’27” e 64,02 m até o vértice 21, de coordenadas N 6.926.201,008 m e E 734.976,462 m; deste, segue confrontando com Área de Marinha; com os seguintes azimutes e distâncias: 187º33’41” e 57,42 m até o vértice 22, de coordenadas N 6.926.144,084 m e E 734.968,906 m; deste, segue confrontando com Área de Marinha; com os seguintes azimutes e distâncias: 20948’07” e 55,64 m até o vértice 23; de coordenadas N 6.926.095,804 m e E 734.941,253 m; deste, segue confrontando com Área de Marinha; com os seguintes azimutes e distâncias: 226º26’37” e 48,74 m até o vértice 24, de coordenadas N 6.926.062,221 m e E 734.905,934 m; deste, segue confrontando com Área de Marinha; com os seguintes azimutes e distâncias: 242º31’12” e 35,86 m até o vértice 25, de coordenadas N 6.926.045,672 m e E 734.874,116 m, deste, segue confrontando com Área de Marinha, com os seguintes azimutes e distâncias: 263º00’49” e 35,80 m até o vértice 26, de coordenadas N 6.926.041,318 m e E 734.838,585 m; deste, segue confrontando com Área de Marinha; com os seguintes azimutes e distâncias: 273º16’11” e 54,10 m até o vértice 27, de coordenadas N 6.926.044,404 m e E 734.784,572 m; deste, segue confrontando com Área de Marinha; com os seguintes azimutes e distâncias: 286º11’41” e 44,13 m até o vértice 28, de coordenadas N 6.926.056,712 m e E 734.742,191 m; deste, segue confrontando com Área de Marinha; com os seguintes azimutes e distâncias: 283º02’59” e 89,61 m até o vértice 29, de coordenadas N 6.926.076,945 m e E 734.654,898 m, deste, segue confrontando com Área de Marinha; com os seguintes azimutes e distâncias: 273º45’31” e 90,38 m até o vértice 30, de coordenadas N 6.926.082,870 m e E 734.564,716 m; deste, segue confrontando com Cedro Empreendimento Imobiliário SPE LTDA; com os seguintes azimutes e distâncias: 345º25’25” e 199,53 m até o vértice 31, de coordenadas N 6.926.275,974 m e E 734.514,501 m; deste, segue confrontando com Cedro Empreendimento Imobiliário SPE LTDA; com os seguintes azimutes e distâncias: 280º48’00” e 592,56 m até o vértice 32, de coordenadas N 6.926.387,008 m e E 733.932,434 m, deste, segue confrontando com Rua Manoel Domingos Justino; com os seguintes azimutes e distâncias: 35º57’18” e 13,26 m até o vértice 0=PP, de coordenadas N 6.926.397,739 m e E 733.940,218 m, vértice inicial da descrição deste perímetro. **Consta na Av.2 desta matrícula** que o imóvel objeto desta matrícula possui uma Servidão de Passagem em favor da Eletrosul – Centrais Elétricas S/A, com área de 9.784,00m2. **Consta no R.5 e Av.6 desta matrícula** que o imóvel objeto desta matrícula foi aliena fiduciariamente ao BANCO MÁXIMA S/A. **Consta na Av.7 e Av.8 desta matrícula** a existência da ação supra. **Consta na Av.9 desta matrícula** a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0007854-47.2012.8.24.0045, na 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Palhoça/SC, requerida por ELIZIANI COSTA MANUTENÇÃO ME contra KPC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. **Consta na Av.10 desta matrícula** a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0007853-65.2012.8.24.0045, na 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Palhoça/SC, requerida por ELIZIANI COSTA MANUTENÇÃO ME contra KPC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. **Consta na Av.11 desta matrícula** que nos autos supra, foi determinado o impedimento do registro da Escritura Pública de Dação em Pagamento lavrada no 12º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, no livro 3193, folhas 345/352, em 07/01/2014. **Consta no R.13 e Av.14 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula. **Consta Arresto** no Rosto destes Autos oriundo da 7ª Vara Cível do Foro da Comarca de Curitiba/PR, extraída do Processo nº 0004335-19.2015.8.16.0001, sobre eventuais créditos em favor de KPC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e CEDRO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. **Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 14.600.000,00 (quatorze milhões e seiscentos mil reais) para agosto de 2019, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débitos destas ações no valor de R$ 18.746.737,65 (julho/2017).

São Paulo, 15 de janeiro de 2021.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

_____

Dra. Ana Lúcia Xavier Goldman
Juíza de Direito