

1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados e depositário **SANTOS INSPECTION SERVIÇOS FITOSSANITARIOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 54.359.898/0001-18; **MARIA APARECIDA MENEZES**, inscrito no CPF/MF sob o nº 781.696.408-06; e **IGOR FREDERICO MENEZES MOITA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 301.984.528-96; da locatária **SVI AMBIENTAL LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.921.424/0001-42; e do interessado **CONDOMINIO EDIFÍCIO RUBIÁCEA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 66.509.837/0001-79. O Dr. Paulo Sergio Mangerona, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/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 **FUNDO ITAPEVA XII MULTICARTEIRA FIDC NP** em face de **SANTOS INSPECTION SERVIÇOS FITOSSANITARIOS LTDA e outros - Processo nº 0032486-55.2010.8.26.0562/01 – Controle nº 1282/2010**, 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 e § 3º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado e, será afixado em local de costume e publicado em jornal de grande circulação. **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 18/03/2024 às 16:00 h** e se encerrará **dia 21/03/2024 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 21/03/2024 às 16:01 h** e se encerrará no **dia 11/04/2024 às 16:00 h**, 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 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. Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente. (Art. 892, § 1º do CPC). **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** - Se o executado pagar a dívida ou firmar acordo após a publicação deste edital, o mesmo deverá pagar ao leiloeiro o custo relativo à publicação no jornal de grande circulação. **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 14.690 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS/SP - IMÓVEL:** O conjunto de salões nºs 1 e 2, contendo: dois salões, dois gabinetes, uma sala para arquivo, uma copa e um corredor, situados no 10º andar do Edifício Rubiácea, na rua do Comércio nºs 53 a 57 e Praça dos Andradas nº 12, no perímetro urbano desta Comarca, com a área útil de 256,00m², área bruta de 368,289m², ou 475/20.000 ávos, confrontando: pela frente com uma área de iluminação do prédio, hall dos elevados e poço dos elevadores; pelo lado direito de quem da mencionada praça olha para o Edifício, com propriedade de Almeida Prado S/A. Comissária e Exportadora ou sucessores; pelo lado esquerdo com propriedade de Brazilian Warrant & Cia e pelos fundos com a Praça dos Andradas. **Consta na Av.09 e 10 desta matrícula** que o imóvel foi locado a SVI AMBIENTAL LTDA, com término em abril/2017. **Consta na Av.12 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 0022892 172010, em trâmite na 11ª Vara Cível de Santos/SP, requerida por ITAPEVA II MULTICARTEIRA 1 FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS NÃO PADRONIZADOS contra SANTOS INSPECTION, SERVIÇOS FITOSSANITARIOS LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.13 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 1380-2010, em trâmite na 10ª Vara Cível de Santos/SP, requerida por ITAPEVA II MULTICARTEIRA 1 FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS NÃO PADRONIZADOS contra SANTOS INSPECTION, SERVIÇOS FITOSSANITARIOS LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 00065967020178260562, em trâmite na 2ª Vara Cível de Santos/SP, requerida por ITAPEVA II MULTICARTEIRA 1 FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS NÃO PADRONIZADOS, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Civil, Processo nº 19814782011, em trâmite na 7ª Vara Cível de Santos/SP, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RUBIACEA contra SANTOS INSPECTION, SERVIÇOS FITOSSANITARIOS LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 0007656-24.2011.4.03.6104, em trâmite na 7ª Vara Federal de Santos/SP, requerida por MINISTERIO DA FAZENDA contra SANTOS INSPECTION, SERVIÇOS FITOSSANITARIOS LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a MARIA APARECIDA

MENEZES. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 1516549-81.2017.8.26.0562, em trâmite na 1ª Vara da Fazenda Pública de Santos/SP, requerida por MUNICÍPIO DE SANTOS contra SANTOS INSPECTION, SERVIÇOS FITOSSANITARIOS LTDA, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Contribuinte nº 25019003036 (Conf.Av.04)**. Consta no site da Prefeitura de Santos/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 24.912,73 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 3.359,37 (25/01/2024). Consta as fls.1088 dos autos débitos condominiais no valor de R\$ 111.704,67 (janeiro/2023). **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 831.745,30 (oitocentos e trinta e um mil setecentos e quarenta e cinco reais e trinta centavos) para janeiro de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.** Débito desta ação no valor de R\$ 1.298.288,79 (janeiro/2024).

Santos, 06 de fevereiro de 2024.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Paulo Sergio Mangerona
Juiz de Direito