

**43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO.**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES** e de intimação das partes Exequente(s): **BANCO VOTORANTIM S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº. 59.588.111/0001-03 e executado(a)(s): **ARO EXPORTAÇÃO, IMPORTAÇÃO, INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, inscrita no CNPJ sob o nº. 61.075.552/0001-53, **ALUISIO ABDALLA**, inscrito no CPF nº. 002.071.368-15 e **ANTONIO ABDALLA**, inscrito no CPF nº. 001.458.158-20, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados.

**O Doutor PAULO ROGÉRIO SANTOS PINHEIRO, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO, na forma da Lei, etc...**

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos do Processo nº **1103827-45.2016.8.26.0100** – Execução de Título Extrajudicial, foi designada a venda do(s) bem(ns) penhorados no presente feito, *através de alienação* judicial por **MEIO ELETRÔNICO**, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do *website* devidamente habilitado para o ato: **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº 138, Centro, Santo André/SP - CEP: 09040-240, Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

**DO LEILÃO** – O leilão deverá ser realizado em duas etapas eletronicamente pelo website: [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), a saber: - O **1º LEILÃO** terá início no dia 30 de maio de 2023, à partir das 15h00, e se estenderá por no mínimo três dias **encerrando-se em 02/06/2023, às 15h00**, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO no dia 02/06/2023, à partir das 15h01, se estendendo até 22 de junho de 2023, às 15h00**, sendo admitidos lances a partir de **60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada** pelos índices adotados pelo TJ/SP para débitos judiciais comuns, (conforme a r. decisão de fls. 691/692), sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui

avencadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**

**- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO:** (I) A documentação necessária para participação na hasta será: (a) Pessoa Física: Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; (b) **Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; (c) Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; (II) Além da documentação supramencionada, se faz necessário **(1) Para participar do leilão eletrônico, o(a) interessado deverá se cadastrar na plataforma [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) e solicitar habilitação para o referido leilão, com a antecedência de até 24 (vinte e quatro) horas ao leilão, sob pena de não ser efetivada a validação da referida habilitação, preenchendo todos os dados solicitados, pelo que responde civil e criminalmente, com a observância de todas as condições contidas no edital de leilão e nas regras de participação da plataforma;** (II) **O cadastro é pessoal e intransferível**, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital e pelos lanços realizados com seu login e senha; (III) A Leiloeira, ou quem por ela indicado, devidamente identificado, fica autorizada a efetuar visitas no local dos bens submetidos à hasta pública, acompanhado ou não de interessado(s) na arrematação, podendo fotografar os bens, independentemente do acompanhamento de Oficial de Justiça designado pela respectiva Vara; (IV) A Leiloeira e a plataforma

www.lanceja.com.br poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.

**- DO(S) BEM(NS):**

**LOTE 01.**

**TODOS OS DIREITOS INERENTES AO TÍTULO SOCIAL DO SÃO PAULO FUTEBOL CLUBE, NÚMERO: 2268, adquirido em 01/11/1966, inscrição nº. 202000439, COM DIREITO AO USO DE UMA CADEIRA CATIVA SUPERIOR, SEÇÃO 215, LETRA I-08.**

**AVALIAÇÃO:** R\$ 10.000,00 (dez mil reais), maio/2021.

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 11.616,21 (onze mil, seiscentos e dezesseis reais e vinte e um centavos), abril/2023,** pela Tabela Pratica do E. TJ/SP para débitos judiciais comuns.

**ÔNUS:** Será cobrada do arrematante, pela entidade esportiva, a Taxa de Transferência do título social no importe de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) e a Taxa de Transferência da Cadeira Cativa, no importe de R\$ 3.000,00 (três mil reais). **DÉBITOS:** Conforme informações da entidade esportiva, até 13/04/2023, constam débitos no importe de R\$ 1.865,74 (um mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e setenta e quatro centavos), que serão de responsabilidade do arrematante.

**Observações:** Conforme informações da entidade esportiva: (i) a taxa de manutenção mensal da cativa é de R\$ 355,00 (trezentos e cinquenta e cinco reais) e (ii) a taxa de manutenção mensal do clube é de: a) R\$ 452,95 (quatrocentos e cinquenta e dois reais e noventa e cinco centavos) para o casal, b) R\$ 120,05 (cento e vinte reais e cinco centavos), cada dependente e c) R\$ 288,58 (duzentos e oitenta e oito reais e cinquenta e oito centavos), individual.

**LOTE 02.**

**TODOS OS DIREITOS INERENTES AO TÍTULO SOCIAL DO SÃO PAULO FUTEBOL CLUBE DE NÚMERO: 2270, adquirido em 01/03/1961, inscrição nº. 78, COM DIREITO AO USO DE UMA CADEIRA CATIVA SUPERIOR, SEÇÃO 215, LETRA I-09.**

**AVALIAÇÃO:** R\$ 10.000,00 (dez mil reais), maio/2021.

**AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 11.616,21 (onze mil, seiscentos e dezesseis reais e vinte e um centavos), abril/2023**, pela Tabela Prática do E. TJ/SP para débitos judiciais comuns.

**ÔNUS:** Será cobrada do arrematante, pela entidade esportiva, a Taxa de Transferência do título social no importe de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) e a Taxa de Transferência da Cadeira Cativa, no importe de R\$ 3.000,00 (três mil reais). **DÉBITOS:** Conforme informações da entidade esportiva, até 13/04/2023, não constam débitos. **Observações:** Conforme informações da entidade esportiva: (i) a taxa de manutenção mensal da cativa é de R\$ 355,00 (trezentos e cinquenta e cinco reais) e (ii) a taxa de manutenção mensal do clube é de: a) R\$ 452,95 (quatrocentos e cinquenta e dois reais e noventa e cinco centavos) para o casal, b) Dependente R\$ 120,05 (cento e vinte reais e cinco centavos), cada e c) Individual: R\$ 288,58 (duzentos e oitenta e oito reais e cinquenta e oito centavos).

**- DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 1.398.368,67 (um milhão, trezentos e noventa e oito mil, trezentos e sessenta e oito reais e sessenta e sete centavos), setembro/2022.

**- VISITAÇÃO/ÔNUS** – (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento, designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar as dependências da entidade esportiva, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos; (II) Igualmente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda. (IV) Venda do bem no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

**- DOS DÉBITOS/ENCARGOS** - (I) O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto a entidade esportiva e aos órgãos**

competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital. (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com eventual(is) transferência(s) do(s) bem(ns) arrematado(s).

**- DOS LANÇOS** – Os lanços deverão ser captados exclusivamente de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e Regulamentação Específica do CNJ. Os lanços ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados no site **www.lanceja.com.br**, para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lanços superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

**- DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(ÕES): (I) PAGAMENTO À VISTA:**

O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 24 (vinte e quatro) horas após declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; **(II) -**

**PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet): (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado, *desde que devidamente cadastrado e habilitado para a participação do referido leilão junto ao site: [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)* e encaminhar para o(s) e-mail(s): [juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@lanceja.com.br), (ii) deverá ainda ser observado o disposto no artigo 895 §§§

1º, 2º e 4º, do Código de Processo Civil. O valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP para débitos judiciais comuns.

**Observação:** i) A apresentação de proposta de parcelamento não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, do CPC) e não exime o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site; (ii) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

- **DAS 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 que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC);

- **COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 24 horas após ser declarado vencedor, diretamente à Leiloeira através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

- **OBSERVAÇÕES GERAIS:** (a) O Bem será alienado no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas;

**(b)** Assinado o auto de arrematação pelo juiz e pela leiloeira, a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos (art. 903 do CPC); **(c)** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lances em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); **(d)** O Arrematante declara que: **(i)** conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará no estado e condições em que se encontra, objeto da arrematação; **(ii)** assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; **(iii)** assume todos os custos, despesas, emolumentos e tributos referentes à transferência e regularização do bem arrematado; **(e)** Na hipótese de CANCELAMENTO DO LEILÃO, após a publicação do edital de leilão, especialmente

em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; **(f) QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; **(d)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lances anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); **(g)** Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da comissão da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; **(h) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 889, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital;** **(i) Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens 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;** **(j)** Em se tratando de penhora incidente sobre bem indivisível, o mesmo será alienado como um todo, porém, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (art. 843, "caput", do CPC); **(k)** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC;

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site: [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no *SITE*: [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br);

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes exequente(s): **BANCO VOTORANTIM S.A.** e executado(a)(s): **ARO EXPORTAÇÃO, IMPORTAÇÃO, INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, ALUISIO ABDALLA e ANTONIO ABDALLA,** INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 14 de abril de 2023.

**Doutor PAULO ROGÉRIO SANTOS PINHEIRO, MMº. JUIZ DE DIREITO DA 43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO.**