

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA/SP.

EDITAL DE LEILÃO – 1º e 2º LEILÃO e de intimação das partes Exequente(s): **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ nº 90.400.888/0001-42 e Executado(a)(s): **FRITOP INDUSTRIA E COMERCIO DE ALIMENTOS EIRELI**, inscrita no CNPJ nº 12.100.110/0001-04 e **CEZAR DE MORAES DANTAS**, inscrito no CPF nº. 827.982.306-91, o terceiro interessado: **INOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº. 07.865.910/0001-86, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados:

O Doutor **RODRIGO SETTE CARVALHO**, MMº JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA/SP, 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 1006957-28.2022.8.26.0099 – Execução de título Extrajudicial**, foi designada a venda do(s) bem(ns) móvel(eis) e imóvel(eis), *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, a saber: **O 1º LEILÃO** terá início no dia 01 de agosto de 2023, à partir das 15h30min. **ENCERRANDO-SE em 04/08/2023, às 15h30min., oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada**, não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no mesmo dia 04/08/2023, à partir das 15h31min., **com ENCERRAMENTO no dia de 25 de agosto de 2023, às 15h30min., admitindo-se lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação** atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP para débitos comuns (*conforme r. decisão de fls. 517/520*), sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. 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, enviar os documentos necessários, assinar o Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site 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:

1 (UM) VEÍCULO TIPO: CAMINHÃO TRATOR, **MARCA/MODELO:** SCANIA/R500 A6X2, **PLACA:** QTK8175, **ANO/MODELO:** 2019/2019, **CHASSI:** 9BSR6X200K3948891, **RENAVAM:** 01199142406, **COR:** BRANCA, **COMBUSTÍVEL:** DIESEL. **CARROCERIA:** CABINE ESTENDIDA. **RESTRIÇÕES:** **a)** Consta bloqueio Judicial RENAJUD, **DÉBITOS:** **(i) IPVA:** Consta R\$ 10.994,84; **(ii) Multas:** Nada consta; **(iii) Licenciamento:** Nada consta; **(iv) DPVAT:** Nada consta. Avaliação de R\$ 589.346,00 (quinhentos e oitenta e nove mil e trezentos e quarenta e seis reais), abril/2023. (tabela FIPE). **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 594.007,82 (quinhentos e noventa e quatro mil, sete**

reais e oitenta e dois centavos), julho/2023, pela Tabela Prática do TJ/SP para débitos judiciais comuns. Os valores serão atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP no dia dos respectivos leilões.

LOTE 02:

1 (UM) VEÍCULO TIPO: AUTOMÓVEL, **MARCA/MODELO:** FIAT/UNO VIVACE 1.0, **PLACA:** FUB0H54, **ANO/MODELO:** 2014/2014, **CHASSI:** 9BD195102E0587359, **RENAVAM:** 01045141248, **COR:** VERMELHA, **COMBUSTÍVEL:** ALCOOL/GASOLINA. **RESTRIÇÕES:** a) Consta bloqueio Judicial RENAJUD, **DÉBITOS:** (i) **IPVA:** Consta R\$ 1.600,26; (ii) **Multas:** R\$ 228,90; (iii) **Licenciamento:** Consta R\$ 189,24; (iv) **DPVAT:** Nada consta. Avaliação de R\$ 27.206,00 (vinte e sete mil e duzentos e seis reais), abril/2023. (tabela FIPE). **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 27.421,20 (vinte e sete mil, quatrocentos e vinte e um reais e vinte centavos), julho/2023**, pela Tabela Prática do TJ/SP para débitos judiciais comuns. Os valores serão atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP no dia dos respectivos leilões.

LOTE 03:

DOIS LOTES DE TERRENOS COM 02 (DUAS) CASAS CONSTRUÍDAS, LOCALIZADOS EM PINHALZINHO/SP, CORRESPONDENTES AS MATRÍCULAS Nº. 109.677 E 109.678, DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRAGANÇA PAULISTA/SP, AMBAS RESULTANTES DO DESMEMBRAMENTO DA MATRÍCULA Nº. 83.365, com a seguinte descrição: (i) **Matrícula 109.677** - Um lote de terreno sob o nº. "03-A (três – A)", da quadra "A", com área de 133,26m² (cento e trinta e três vírgula vinte e seis metros quadrados), do loteamento "RESIDENCIAL MARIA APARECIDA FORNARI", bairro do Pinhal, no município de Pinhalzinho, desta comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, medindo 2,20m (dois metros e vinte centímetros), mais 2,84m (dois metros e oitenta e quatro centímetros) de frente para a Rua Jurandir Fornari; 26,97m (vinte e seis metros e noventa e sete centímetros) do lado esquerdo confrontando com o lote 02 (dois); 26,56m (vinte e seis metros e cinquenta e seis centímetros) do lado direito confrontando com o lote 03-B (três-B); e, 5,00m (cinco metros) nos fundos confrontando com o lote 55 (cinquenta e cinco). **Matrícula:** 109.677, do Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista/SP. **Registros Anteriores:** Matrícula nº. 83.365. A abertura desta matrícula é decorrente do desdobro que se vê informado na averbação número 6, da aludida matrícula. **Contribuinte Municipal:** 23.010.0003. **Ônus/Observações:** **Av. 2** – Em 16/08/2022, para constar Averbação Premonitória para constar que está tramitando o processo nº. 1075753-68.2022.8.26.0100, da 9ª Vara Cível

do Foro Central da Comarca de São Paulo, figurando como exequente : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. e como executados: CÉZAR DE MORAES DANTAS, FRITOP INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS EIRELIE INOVA EMPREENDIMENTOS IMMOBILIÁRIOS LTDA; **Av.3** – Em 31/10/2022, para constar INDISPONIBILIDADE oriunda dos autos do processo nº. 1007684-84.2022.8.26.0099; **Av.4** – Em 21/11/2022, para constar a penhora exequenda. **Av.5** – Em 12/12/2023, para constar a penhora oriunda dos autos do processo nº. 1075753-68.2022.8.26.0100, da 9ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo. **Débitos de IPTU:** Conforme pesquisa realizada em 10/07/2023, não constam débito a título de IPTU. **(ii) Matrícula 109.678:** Um lote de terreno sob o nº. “03-B (três – B)”, da quadra “A”, com área de 133,00m² (cento e trinta e três metros quadrados), do loteamento “RESIDENCIAL MARIA APARECIDA FORNARI”, bairro do Pinhal, no município de Pinhalzinho, desta comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, medindo 5,00m (cinco metros), de frente para a Rua Jurandir Fornari; 26,56m (vinte e seis metros e cinquenta e seis centímetros) do lado esquerdo confrontando com o lote 03-A (três-A); 26,64 (vinte e seis metros e sessenta e quatro centímetros), do lado direito confrontando com o lote 04 (quatro) e, 5,00m (cinco metros) nos fundos confrontando com o lote 55 (cinquenta e cinco). **Matrícula:** 109.678, do Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista/SP. **Registros Anteriores:** Matrícula nº. 83.365. A abertura desta matrícula é decorrente do desdobro que se vê informado na averbação número 6, da aludida matrícula. **Contribuinte Municipal:** 23.010.0003. **Ônus/Observações:** **Av. 2** – Em 16/08/2022, para constar a Averbação Premonitória para constar que está trâmitando o processo nº. 1075753-68.2022.8.26.0100, da 9ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, figurando como exequente : BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. e como executados: CÉZAR DE MORAES DANTAS, FRITOP INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS EIRELIE INOVA EMPREENDIMENTOS IMMOBILIÁRIOS LTDA; **Av.3** – Em 31/10/2022, para constar INDISPONIBILIDADE oriunda dos autos do processo nº. 1007684-84.2022.8.26.0099; **Av.4** – Em 21/11/2022, para constar a penhora exequenda. **Av.5** – Em 12/06/2023, para constar a penhora oriunda dos autos do processo nº. 1075753-68.2022.8.26.0100, da 9ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo. **Débitos de IPTU:** Conforme pesquisa realizada em 10/07/2023, não constam débito a título de IPTU. **Observação constante no Laudo de Avaliação de fls. 315 e na r. decisão de fls. 447/449:** **a)** Foi constatado que o imóvel objeto da matrícula nº. 83.365 foi desmembrada em duas matrículas sob nº. 109.677 e 109.678. **b)** No lote de terreno penhorado existem 02 (duas) casas construídas de forma iguais, sendo as construções simples, possuindo cada casa

residência 02 quartos, sendo 01 suíte, sala, cozinha, mais 01 banheiro e garagem. O acabamento é de regular qualidade, sendo as residências sob números 21/3A e 21/3B. **Observação 1):** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **Observação 2) Venda ad corpus e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.** Avaliação de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), outubro/2022. **AValiação ATUALIZADA DE R\$ 625.659,51 (seiscentos e vinte e cinco mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e um centavos), julho/2023**, pela Tabela Prática do TJ/SP para débitos judiciais comuns.

LOTE 04:

UM APARTAMENTO PERTENCENTE AO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL, DENOMINADO “EDIFÍCIO LAUSANNE”, COM TRÊS DORMITÓRIOS, SENDO UMA SUÍTE, COM VAGA DE GARAGEM COBERTA, SITUADO NA RUA FELIPE SIQUEIRA, SOB O Nº. 326, EM BRAGANÇA PAULISTA/SP, OBJETO DA MATRÍCULA Nº56.310, DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRAGANÇA PAULISTA/SP, com a seguinte descrição: IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA – APARTAMENTO número 08 (oito), do condomínio residencial, denominado “EDIFÍCIO LAUSANE”, situado na rua Felipe Siqueira, sob o número 326 (trezentos e vinte e seis), nesta cidade e comarca de Bragança Paulista, localizado no primeiro andar, com área útil de 120,67m² (cento e vinte vírgula sessenta e sete metros quadrados); sendo a área privativa de 97,23m² (noventa e sete vírgula vinte e três metros quadrados), e sua respectiva vaga de garagem coberta, no sub-solo, identificada pelo número 08 (oito), com a área de 23,44m² (vinte e três vírgula quarenta e quatro metros quadrados), e parte ideal da área comum construída de 5,00m² (cinco metros quadrados), cabendo-lhe portanto, uma fração ideal no todo do terreno de 56,25m² (cinquenta e seis vírgula vinte e cinco metros quadrados), contendo três dormitórios (sendo uma suíte), banheiro social, sala de estar, copa/cozinha, varanda e área de serviço; confrontando pela frente com o hall de entrada do prédio, pelo lado direito de quem do hall olha para o apartamento, confrontando com o corredor que dá acesso a garagem do sub-solo, do lado esquerdo confronta com o apartamento número 07 (sete) e pelos fundos com a área livre de parte comum do terreno; O prédio que resultou na unidade aqui descrita, junto com outras, encontra-se edificado em um terreno, cuja descrição assim se apresenta: Um terreno com a área de 900,00m² (novecentos metros quadrados) medindo 20,00 (vinte metros) de frente, onde confronta com a referida rua Felipe Siqueira,

45,00 (quarenta e cinco metros) de um dos lados, onde confronta com a casa número 294 (duzentos e noventa e quatro), de propriedade de Maria Rosa Berletta, 45,00m (quarenta e cinco metros) de outro lado, onde confronta com o prédio 336 (trezentos e trinta e seis), de propriedade de Geraldo Aparecido Gebim e 20,00m (vinte metros) nos fundos, onde confronta com parte da casa número 123 (cento e vinte e três), edificada no lote 18 (dezoito) da quadra A, de propriedade de Maria Cristina Bergamasco, também com o prédio número 113 (cento e treze), edificado no lote 17 (dezesete) da quadra A, de propriedade de Eunice Aparecida M Zago, José Roberto Zago e Marcelo Vicente Zago, e também com parte da casa número 103 (cento e três), edificada no lote 16 (dezesesseis) da quadra A, de propriedade de Gilberto Bortoletto.” **Matrícula:** 56.310, do Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista/SP. **Contribuinte Municipal:** 4.26.02.24.0004.0530.01.08. **Ônus/Observações:** **R.4/M-56.310** – Para constar que em 06/07/2009, o proprietário (executado Cezar de Moraes Dantas), na qualidade de devedor-fiduciante, alienou fiduciariamente, o imóvel objeto desta matrícula à Caixa Econômica Federal; **Av.5/M-56.310** – Para constar que em 31/05/2022, houve o cancelamento da Alienação Fiduciária,, tendo em vista a quitação dada pela credora Caixa Econômica Federal; **R.6/M-56.310** – Para constar que em 31/05/2022, o proprietário Cezar de Moraes Dantas, transmitiu a título de venda o IMÓVEL aqui matriculado a INOVA EMPREEENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. **Débitos de IPTU:** Conforme pesquisa realizada em 10/07/2023, não constam débito a título de IPTU. **Débitos de condomínio:** Caberá a parte interessada se diligenciar para obter as informações. **Observação 1):** Conforme r. decisão de fls. 482/485, item “2”, a Caixa Econômica informou a liquidação do contrato habitacional em 1º de outubro de 2019, motivo pelo qual ficou deferida a penhora do imóvel em 13/01/2023. **Observação 2):** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. **Observação 3) Venda ad corpus e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.** Avaliação de R\$ 391.020,00 (trezentos e noventa e um mil e vinte reais), outubro/2022. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 407.742,30 (quatrocentos e sete mil, setecentos e quarenta e dois reais e trinta centavos), julho/2023**, pela Tabela Prática do TJ/SP para débitos judiciais comuns.

- DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL: R\$ 1.855.568,37 (um milhão, oitocentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e sessenta e oito reais e trinta e sete centavos), setembro/2022.

- VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO – (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 os bens penhorados, 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 da Gestora, 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.

- DOS DÉBITOS/ÔNUS – (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 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 possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, débitos condominiais, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- DOS LANÇOS – Os lanços deverão ser captados de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas no Código de Processo Civil e Regulamentação Específica do CNJ. Os lanços ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados pelo 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), *antes da realização do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site www.lanceja.com.br e encaminhar para o(s) e-mail(s): juridico@lanceja.com.br,* **(ii) Caso proposto parcelamento, todavia, as condições serão as seguintes: 50% (cinquenta por cento) 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, e o restante em 30 (trinta) e 60 (sessenta) dias, ficando o próprio bem arrematado como garantia do pagamento, conforme r. decisão às fls. 517/520.** O valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP. **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.**

- **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;

- **DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS:** Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à leiloeira no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor da leiloeira oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado a leiloeira a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital. 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).

- QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE – Tratando-se de bem indivisível, este será leilado em sua integralidade, recaiando o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação, nos termos do art. 843 do CPC.

- DA ALIENAÇÃO - Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica a mesma Leiloeira autorizada a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 (noventa) dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo nos termos deste Edital, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo

OBSERVAÇÕES GERAIS: **(a) O Bem será alienado em caráter “AD CORPUS” e 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 lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lanços 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 em caráter *ad corpus* e 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, emolumentos e tributos referentes à transferência e regularização do bem arrematado; **(iv)** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante; **(v)** a alienação será formalizada por termo nos autos da execução; **(vi)** alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não

mentionado nos autos; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação ao senhorio direto, ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução **(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; **(g)** Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente, informando ainda os lanços anteriores para que sejam submetidos à devida apreciação, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil); **(h)** Em caso de acolhimento/homologação de melhor proposta, o ofertante será intimado para, no prazo fixado, efetue os pagamentos devidos da arrematação e da Leiloeira, devidamente atualizados, nos termos do edital de leilão; **(i) 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;** **(j) 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;** **(k)** 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); **(l)** 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**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE: 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 SANTANDER (BRASIL) S.A.** e Executado(a)(s): **FRITOP INDUSTRIA E COMERCIO DE ALIMENTOS EIRELI e CEZAR DE MORAES DANTAS**, o terceiro interessado: **INOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. Bragança Paulista/SP, 11 de julho de 2023.

Doutor RODRIGO SETTE CARVALHO, MMº JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE BRAGANÇA PAULISTA/SP.