

Edital de 1ª e 2ª Praça de Bem Imóvel e para Intimação da executada **COSTAZURRA IMPORTAÇÕES E EXPORTAÇÕES LTDA.**, CNPJ Nº 05.728.235/0001-18; dos credores **BANCO SAFRA S/A**, CNPJ Nº 58.160.789/0001-28; **JF HILLEBRAND DO BRASIL TRANSPORTES INTERNACIONAIS LTDA.**, CNPJ nº 02.198.775/0001-49; **SOCIEDADE AGRÍCOLA E COMERCIAL DOS VINHOS MESSIAS S/A**; **ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ Nº 46.379.400/0001-50; **THIAGO PATRICK LIMA DE OLIVEIRA**, CPF nº 421.618.628-08; **FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO**; e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VISIONNAIRE**, CNPJ Nº 08.259.117/0001-04. **Processo nº 0018636-39.2022.8.26.0100**

O Dr. Renato de Abreu Perine, Juiz de Direito da 42ª Vara Cível do Foro Central da Capital, na forma da Lei, etc...**FAZ SABER** aos que o presente edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que na forma do art. 879 do CPC, regulamentado pelo Provimento 1625/2009, através do gestor judicial homologado pelo Tribunal de Justiça www.faroonline.com.br, sob o comando do leiloeiro oficial Renato Moraes Faro, Jucesp nº 431, no dia 29/01/2027, às 15:00 horas, terá início a 1ª praça e se estenderá por três dias subsequentes, encerrando-se em 01/02/2027, às 15:00 horas, sendo entregue a quem mais der igual ou acima da avaliação, sendo que, em não havendo licitantes, abrir-se-á a 2ª praça no dia 01/02/2027, às 15:01 horas e se encerrará no dia 23/02/2027, às 15:00 horas, para o 2º Leilão, ocasião em que os referidos bens serão entregues a quem mais der, não devendo ser aceito lance inferior a 50% da avaliação atualizada. Pelo presente edital, ficam intimados os executados e demais interessados, se não intimados pessoalmente ou na pessoa de seus advogados. **CONDIÇÕES DE VENDA: DOS LANCES:** O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.faroonline.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. **DO PAGAMENTO:** O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial a ser obtida no endereço <https://www.tjsp.jus.br/PortalCustas>. **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:** A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo

arrematante no prazo de até 24 horas após o leilão, através de depósito bancário. **DO AUTO DE ARREMATAÇÃO:** Após a efetiva liquidação dos pagamentos acima, o auto de arrematação será assinado pelo Juiz. **IMISSÃO NA POSSE:** O arrematante providenciará perante o Juízo competente a imissão na posse. **DA ADJUDICAÇÃO:** Caso o exequente venha a adjudicar os bens ficará igualmente responsável pelo pagamento da comissão do Leiloeiro sobre o valor da avaliação. **DO CANCELAMENTO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Caso o praxeamento seja cancelado após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, serão devidos ao leiloeiro os custos do leilão que serão arcados solidariamente pelas partes. **FALE CONOSCO:** Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro, na Rua Princesa Isabel, 86, cj. 64/65, Brooklin - São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3105-4872 - email: faroleiloes@terra.com.br. **IMÓVEL: LOTE ÚNICO:** Imóvel pertencente à matrícula nº 172.108, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, contribuinte nº 016.147.0125-3. Descrição contida em matrícula: LOJA nº 01, localizada no andar térreo do EDIFÍCIO VISIONNAIRE, situado na Dr. Alceu de Campos Rodrigues nº 46, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa coberta de 137,870m², área privativa descoberta de 80,910m², área comum coberta de 83,281m², área descoberta de 19,776m², perfazendo a área total de 321,837m², correspondendo a fração ideal de 1,4858% do terreno, cabendo-lhe o direito ao estacionamento de 03 veículos na garagem coletiva no edifício, em lugar individual, indeterminado, sujeito a auxílio de manobrista. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 2.206,73m². De acordo com o laudo de avaliação constante dos autos, o imóvel está localizado em região de alta densidade demográfica, loja comercial, localizada no pavimento térreo do Edifício Visionaire. **VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$1.950.000,00 (um milhão, novecentos e cinquenta mil reais), conforme laudo de avaliação de fls., constante dos autos, datado de setembro/2023. **VALOR DA AVALIAÇÃO, ATUALIZADO PELO TJ/SP PARA 28 DE OUTUBRO/2026: R\$2.235.377,00 (dois milhões, duzentos e trinta e cinco mil, trezentos e setenta e sete reais).** **Obs.1:** Consta da Av. 05 da matrícula distribuição de Ação de Execução, processo nº 1062283-48.20146.8.26.0100, promovida por BANCO SAFRA S/A, CNPJ Nº 58.160.789/0001-28, em trâmite perante a 36ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo; **Obs.2:** Consta da Av. 06 da matrícula penhora nos autos da Ação de Execução, processo nº 1062283-48.20146.8.26.0100, promovida por BANCO SAFRA S/A, CNPJ Nº 58.160.789/0001-28, em trâmite perante a 36ª Vara Cível do Foro Central

de São Paulo; **Obs. 3:** Consta da Av. 07 da matrícula, penhora nos autos da Execução Civil, processo nº 4007551-72.2013, promovida por JF HILLEBRAND DO BRASIL TRANSPORTES INTERNACIONAIS LTDA., CNPJ nº 02.198.775/0001-49, em trâmite perante a 9ª Vara Cível da Comarca de Santos; **Obs. 4:** Consta da Av. 08 da matrícula, indisponibilidade do imóvel, por determinação oriunda dos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, processo nº 1012367-44.2014.8.26.0068/01, promovida por SOCIEDADE AGRÍCOLA E COMERCIAL DOS VINHOS MESSIAS S/A, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri; **Obs. 5:** Consta da Av. 10 da matrícula, penhora nos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 15000055020148260068, promovida por ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ Nº 46.379.400/0001-50, em trâmite perante o anexo das Fazendas da Comarca de Barueri; **Obs. 6:** Consta da Av. 11 da matrícula, penhora nos autos do processo trabalhista nº 00043135020135020201, TRT 2ª Região, promovida por THIAGO PATRICK LIMA DE OLIVEIRA, CPF nº 421.618.628-08; **Obs. 7:** Consta da Av. 12 da matrícula a penhora destes autos; **Obs. 8:** Consta da Av. 13 da matrícula indisponibilidade dos bens e direitos de Costazurra Comercial Distribuição Importação e Exportação Ltda., por determinação oriunda dos autos do processo nº 02083353120138260014, promovida por Fazenda Pública do Estado de São Paulo, em trâmite perante as Execuções Fiscais Estaduais de São Paulo; **Obs. 9:** Dos autos do processo consta decisão de fls. 353/356, através da qual foi proferido o entendimento em relação ao prosseguimento da execução tendo em vista a recuperação judicial da executada, no seguinte sentido: “... Posto isso, com relação ao crédito extraconcursal, é possível o prosseguimento da demanda, já que a execução corre em favor da parte exequente, o que também autoriza a realização de atos de constrições patrimoniais para o recebimento deste crédito, incluindo a própria expropriação do bem. ...”; **Obs. 10:** Conforme informações de petição de fls. 361/365, datada de 11/12/24, o valor do crédito sujeito à recuperação judicial, ou seja antes de dezembro/2017 era de R\$89.289,09, e o crédito para prosseguimento do presente feito era de R\$65.946,95; **Obs. 11:** Conforme consulta ao site da Prefeitura/SP, datada de 14/07/2025, consta débito para o exercício atual no valor de R\$12.147,05, e Dívida Ativa no valor de R\$82.364,07; **Obs. 12:** Quando o caso deve-se observar o art. 843, §1º e §2º, do CPC, ou seja: “Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. §1º. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. §2º. Não será levada a efeito expropriação por preço

inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou o cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação”. Para o exercício do direito de preferência, é necessário que o interessado, além de estar cadastrado no site do gestor, encaminhe solicitação expressa para o e-mail: faroleiloes@terra.com.br, informando sua pretensão e qualificação completa, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias do início do praceamento. **ÔNUS, TAXAS E IMPOSTOS:** Eventuais ônus, taxas ou impostos incidentes sobre o bem correrão por conta do arrematante ou adjudicante, com exceção dos débitos do § único do artigo 130 do CTN, que se sub-rogam sobre o preço dos bens. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Eu _____, escrevente conferi. Eu __, coordenador subscrevi. São Paulo, de de .

Dr. Renato de Abreu Perine

Juiz de Direito