

**DADOS DO PROCESSO**

**JUIZ:** PAULO BERNARDI BACCARAT  
**PROCESSO N.º:** [0047226-02.2017.8.26.0100](#) - Cumprimento de sentença  
**VARA:** 16ª Vara Cível  
**COMARCA:** Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo

**EXEQUENTES:** FREIRE, ASSIS, SAKAMOTO E VIOLANTE ADVOGADOS E ASSOCIADOS (CNPJ/MF 03.510.322/0002-79) por meio de seus representantes legais;

**EXECUTADOS:** SAGALUX PUBLICIDADE LTDA (CNPJ/MF 64.636.640/0001-75). G& D MÍDIA E COMUNICAÇÃO LTDA (CNPJ/MF 05.307.604/0001-07). SAD ADMINISTRADORA DE BENS LTDA (CNPJ/MF 03.086.496/0001-56). SAGALUX LUMINOSOS LTDA ME (CNPJ/MF 64.636.665/0001-79). ESTANDARTE EMP CULTURAIS LTDA (CNPJ/MF 31.936.891/0001-16) por meio de seus representantes legais; ANDRE LUIZ NOGUEIRA NEVES (CPF/MF 210.993.916-87). MARÍLIA NOGUEIRA NEVES (CPF/MF 460.395.386-00) e seus cônjuges se casados forem;

**INTERESSADOS:** IVAN NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ/MF 20.869.012/0001-64). DINOS RESTAURANTE LANCHES & CIA LTDA (CNPJ/MF 43.437.308/0001-01). ANIBAL JOSE NOGUEIRA NEVES (CPF/MF 187.079.638-15). PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA. PROCESSO nº 000.566617-1/001 em tramite perante a 38ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. PROCESSOS nºs 2001.38.03.002958-4 e 2001.38.03.003074-9 em tramite perante a 3ª Vara Federal da Comarca de Uberlândia do Estado de Minas Gerais. PROCESSO nº 0121800-53.2000.5.01.0030 em tramite perante a 30ª Vara do Trabalho da Capital do Estado do Rio de Janeiro. PROCESSO nº 0010524-86.2018.5.03.0173 em tramite perante a 6ª Vara do Trabalho da Comarca de Uberlândia do Estado de Minas Gerais. PROCESSO nº 0000944-15.2009.8.26.0219 em tramite perante a Vara Única Cível da Comarca de Guarema do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 0190900-83.1998.5.02.0371 em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Mogi das Cruzes do Estado de São Paulo. PROCESSO nº 0010400-25.2005.5.01.0041 em tramite perante a 41ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro. PROCESSO nº 0153100-91.2004.5.01.0030 em tramite perante a 30ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro. PROCESSO nº 0003300-62.2005.5.01.0059 em tramite perante a 59ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro. PROCESSO nº 0571540-48.2000.8.26.0100 em tramite perante a 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

**DESCRIÇÃO DO BEM**

**IMÓVEL:** 01 (UM) IMÓVEL CONSTITUÍDO DE CASA RESIDENCIAL E COMERCIAL situado na Rua México nº 287, Bairro Bom Jesus, nesta cidade, com todas as suas benfeitorias, instalações e pertences, com área construída de 152,10m<sup>2</sup> e o seu respectivo terreno com a área total de 200m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: frente com a Avenida Araguari, medindo 10,00 metros; fundos com José Marques Teixeira, medindo 10,00 metros; direita: com José Marques Teixeira, medindo 20,00 metros e esquerda com a Rua México, medindo 20,00 metros. **CADASTRO MUNICIPAL:** 00.02.0101.05.01.0011.0002. **MATRÍCULA Nº 984 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE UBERLÂNDIA DO ESTADO DE MINAS GERAIS.**

**AUTO DE AVALIAÇÃO:** Trata-se de um imóvel comercial, com estrutura para lanchonete/restaurante, um banheiro grande, duas cozinhas, um cômodo tipo despensa, há uma área de serviço, um banheiro, portão eletrônico, fachada do imóvel em regular estado de conservação.

**NOTA:** Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Parte de Imóvel, firmado entre o executado e a Sra. Eliana Maria Barbosa França, Sra. Olívia França Neves e o Sr. Marcelo França Neves, de modo que o executado passou a ser proprietário da integralidade do imóvel. Será de responsabilidade do adquirente/arrematante eventual REGULARIZAÇÃO REGISTRAL junto aos órgãos competentes.

- LOCALIZAÇÃO:** Rua México, 287, Martins, Uberlândia - MG, 38400-336.
- DEPOSITÁRIO:** ANDRE LUIZ NOGUEIRA NEVES (CPF/MF 210.993.916-87).
- ONUS:** Consta nas fls. 690-691 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.13 e 14 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.04 ARRESTO** extraído do processo nº 000.566617-1/001 em tramite perante a 38ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo. Consta na **R.07 PENHORA** extraída dos processos nºs 2001.38.03.002958-4 e 2001.38.03.003074-9 em tramite perante a 3ª Vara Federal da Comarca de Uberlândia do Estado de Minas Gerais. Consta na **R.08 PENHORA** extraída do processo nº 0121800-53.2000.5.01.0030 em tramite perante a 30ª Vara do Trabalho da Capital do Estado do Rio de Janeiro. Consta na **AV.09 e AV.15 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0010400-25.2005.5.01.0041 em tramite perante a 41ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro. Consta na **R.10 PENHORA** extraída do processo nº 0010524-86.2018.5.03.0173 em tramite perante a 6ª Vara do Trabalho da Comarca de Uberlândia do Estado de Minas Gerais. Consta na **R.11 PENHORA** extraída do processo nº 0000944-15.2009.8.26.0219 em tramite perante a Vara Única Cível da Comarca de Guarema do Estado de São Paulo. Consta na **AV.12 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0190900-83.1998.5.02.0371 em tramite perante a 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Mogi das Cruzes do Estado de São Paulo. Consta na **AV.16 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0153100-91.2004.5.01.0030 em tramite perante a 30ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro. Consta na **AV.17 INDISPONIBILIDADE** extraída do processo nº 0003300-62.2005.5.01.0059 em tramite perante a 59ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro. Compulsando os autos identificamos **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** extraído do processo nº 0571540-48.2000.8.26.0100 em tramite perante a 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 193.156,91 (cento e noventa e três mil cento e cinquenta e seis reais e noventa e um centavos) em 09 de setembro de 2024 (fls. 1247-1255). Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE UBERLÂNDIA identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 4.861,54 (quatro mil oitocentos e sessenta e um reais e cinquenta e quatro centavos) em 28 de novembro de 2024. Eventuais débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1650732 SP 2020/0012588-1, Relator: Ministro GURGEL DE FARIA, Data de Publicação: DJ 10/03/2022). Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009- CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).
- DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 137.483,73 (cento e trinta e sete mil, quatrocentos e oitenta e três reais e setenta e três centavos) em novembro de 2022 (fls. 608).
- HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

**TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

#### INFORMAÇÕES DO LEILÃO

**AVALIAÇÃO:** **R\$ 613.864,83 (seiscentos e treze mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e oitenta e três centavos)** em novembro/2024. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**DATAS:** **1º LEILÃO em 21/01/2025 a partir das 09:00 horas com encerramento às 15:00 horas em 24/01/2025;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

**2º LEILÃO que se encerrará em 14/02/2025 a partir das 15:00 horas,** correspondente à 50% (cinquenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.

**PORTAL:** **SUBLIME LEILÕES,** site [www.sublimeleiloes.com.br](http://www.sublimeleiloes.com.br).  
**LEILOEIRO:** CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.

**CADASTRO:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias simples dos seguintes documentos: I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for; II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

**PAGAMENTOS:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5% (cinco por cento) do valor do acordo. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: [judicial@sublimeleiloes.com.br](mailto:judicial@sublimeleiloes.com.br). Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento n° 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

**PARCELAMENTO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No 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 e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

**INTIMAÇÕES:** A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

#### **CONDIÇÕES DO SISTEMA**

A avaliação será atualizada mensalmente de forma automática pelo sistema. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

São Paulo, 6 de dezembro de 2024.

**PAULO BERNARDI BACCARAT**

Juiz de Direito