

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

33ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo - SP

**EDITAL DE 1º e 2º Leilão** e de intimação dos executados **PÁTRIA FARMA COMÉRCIO ATACADISTA DE PRODUTOS FARMACÊUTICOS EIRELI** (CNPJ 14.818.539/0001-67), **DROGARIA SANCHES LTDA** (CNPJ 08.694.080/0001-34), **DROGARIA BERTOLUCCI & MARTINS LTDA** (CNPJ 08.189.822/0001-74), **DROGARIA NOVO CENTRO LTDA - ME** (CNPJ 49.040.868/0001-04), **KELLY SILVA DE OLIVEIRA EIRELI EPP** (CNPJ 22.416.344/0001-19), **ALESSANDRA FARIAS DE OLIVEIRA ME** (CNPJ 07.868.718/0001-43), **EVA DE OLIVEIRA SANCHES** (CPF 043.235.908-73), **EDSON RODRIGO DE OLIVEIRA SANCHES** (CPF 263.506.068-17), **ELAINE DORTH BATISTA SANCHES** (CPF 275.485.018-03), bem como seus cônjuges, se casados forem, da credora fiduciária **FINAXIS CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ 03.317.692/0001-94), na condição de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL DANIELE LP** (CNPJ 09.414.255/0001-75) e do **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL DANIELE NP** (CNPJ 11.491.061/0001-15), do **CONDOMÍNIO CHÁCARA ALTO DA BOA VISTA**, na pessoa de seu síndico/representante legal, da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados, expedido nos autos da Ação **DE EXECUÇÃO**, em trâmite na 33ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo - SP, ajuizada por **ITAÚ UNIBANCO S.A** (CNPJ 60.701.190/0001-04) em face de **PÁTRIA FARMA COMÉRCIO ATACADISTA DE PRODUTOS FARMACÊUTICOS EIRELI e outros - processo nº 1001145-36.2021.8.26.0100**.

O Dr. **DOUGLAS IECCO RAVACCI**, Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, 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. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa". Eventuais regularizações registrares e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

**DATAS DO LEILÃO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal [WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR), tendo o 1º Leilão início no dia **13/05/2024** às 15h00, e se encerrará dia **16/05/2024** às 15h00, 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 **16/05/2024** às 15h01, e se encerrará no dia **05/06/2024** às 15h00, 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. Helio Deutsch de Freitas Braga, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 798.

**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, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

**DOS DÉBITOS** – Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

**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.

**DA PROPOSTA** - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, ([WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR)), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao MM. Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Porém, caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterà pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista e demais disposições previstas nos parágrafos 1º e 2º do art. 895 do CPC.

**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, parágrafos 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 deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito bancário, sendo os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [WWW.NRNLEILOES.COM.BR](http://WWW.NRNLEILOES.COM.BR).

**CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Caso o executado pagar o débito ou houver composição entre as partes após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Caso o acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

**DA INTIMAÇÃO: 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.**

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.nrnleiloes.com.br](http://www.nrnleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado.

**RELAÇÃO DO BEM** – Direitos sobre o Apartamento nº 231, localizado no 23º andar da Torre “B”, designada “Edifício Ipê”, integrante do empreendimento denominado “Chácara Alto da Boa Vista”, situado na Rua Borba Gato, nº 331, e Ruas Omar Cardoso, Darwin, Dr. Javert de Andrade e Caetano Toschi, e Praças Manoel Felizola de Albuquerque e Guilherme Quandt de Oliveira, no Sítio Lavapés, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 102,050m² e a área comum de 124,837m², na qual acha-se incluída a área referente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva coberta, localizada a nível do térreo do conjunto, para a guarda de 02 automóveis de passeio, sujeitos a utilização de manobrista, perfazendo a área total de 226,887m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,04167% no terreno ocupado pela respectiva torre, e uma fração ideal de 0,1169% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 1147 na matrícula 280.904. Contribuinte nº 088.158.1082-1, objeto da matrícula nº 324.376 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP. Conforme Av. 5, referido apartamento possui área privativa de 102,050m², área comum, já incluída a área correspondente a 02 (duas) vagas para guarda de automóveis de passeio em lugares individuais e de uso indeterminado com utilização de manobrista/garagista de 124,837m², área total de 226,887m², fração ideal no todo do Condomínio 0,1169%, fração ideal no terreno ocupado pelo respectivo Edifício 1,04167%, sendo a área total edificada de 150,315m². **Valor da Avaliação: R\$ 892.000,00 (fevereiro/2023). Valor da Avaliação atualizado até março de 2024: R\$ 933.580,43 (novecentos e trinta e três mil, quinhentos e oitenta reais e quarenta e três centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

**ÔNUS:** Consta conforme R.9, alienação fiduciária em favor de Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, na condição de administradora do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multisetorial Daniele LP e do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multisetorial Daniele NP, e; Conforme Av.11, a penhora exequenda.

**DÉBITOS DE IPTU:** Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: Nada Consta até 02.04.2024. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$ 6.650,88 até 02.04.2024.

**OBSERVAÇÃO 01:** Conforme informado pela administradora do condomínio, referido imóvel não possui débitos condominiais até 02/04/2024.

**OBSERVAÇÃO 02:** Valor devido à credora fiduciária Finaxis Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, na condição de administradora do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multisetorial Daniele LP e do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multisetorial Daniele NP: R\$ 38.777,84 (até março de 2024).

**CRÉDITO EXECUTADO:** Débitos desta ação no valor de R\$ 7.793.195,79 em julho de 2023.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Maria Paula, 36 - 2º andar, Conjunto B - Bela Vista - CEP: 01319 - 000 - São Paulo/SP, tel: (11) 2149-2249, (11) 3241-4847, ou (11) 9 1858-4628 e email: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR.

Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. **Assim, pelo presente edital ficam os executados supracitados e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

**NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, 02 de abril de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, diretor/diretora, conferi.

---

**DOUGLAS IECCO RAVACCI**

Juiz de Direito