

## 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), da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**, das coproprietárias **RENATA OLIVEIRA SANCHES** (CPF 043.235.908-73), **ANDREA DE OLIVEIRA SANCHES** (CPF 263.497.198-24), **MELONI ADMINISTRAÇÃO DE BENS E IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA** (CNPJ 18.551.807/0001-88), 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 **ADGM BANCO SECURITIZADORA DE CRÉDITO S/A** (CNPJ 34.999.366/0001-38) 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 **09/12/2024** às 15h00, e se encerrará dia **12/12/2024** 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 **12/12/2024** às 15h01, e se encerrará no dia **30/01/2025** às 15h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 70% (setenta 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 70% (setenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

**PREFERÊNCIA NA ARREMATAÇÃO:** É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições, de acordo com o art. 843, §1º do CPC.

**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** – A loja nº 1, localizada no andar térreo, do Centro Comercial Novo Jabaquara, situado na Avenida Leonardo da Vinci, nº 1.007, no 42º Subdistrito-Jabaquara, contendo a área útil de 83,20m<sup>2</sup>, a área comum de 18,62m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 101,82m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 2,9036% do terreno e demais áreas de uso comuns do prédio. O referido edifício está construído em terreno já perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 42.356, deste Cartório. Contribuinte nº 310.048.0349-1, objeto da matrícula nº 96.916 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 600.000,00 (fevereiro/2023). Valor da Avaliação atualizado até outubro de 2024: R\$ 639.797,98 (seiscentos e trinta e nove mil, setecentos e noventa e sete reais e noventa e oito centavos)** - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

**ÔNUS:** Consta conforme Av.3, os proprietários caucionaram o imóvel à Meloni Administração de Bens e Imóveis Próprios Ltda; Conforme R.7, 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; Conforme Av.9, foi distribuída e admitida em juízo a ação de Execução, processo nº 1025976-85.2020.8.26.0100, perante a 28ª Vara Cível do Foro Central, tendo como exequente Banco Industrial do Brasil S/A, e como executados Pátria Farma Comércio Atacadista de Produtos Farmacêuticos Eireli – EPP e outro; Conforme Av.10, arresto em favor de Múltiplo – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não-Padronizados Multissetorial, perante a 11ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, processo nº 1017667-78.2020.8.26.0002, ação de execução; Conforme Av.11, foi distribuída e admitida em juízo a ação de Execução, processo nº 1003638-80.2020.8.26.0565, perante a 6ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul, tendo como exequente Serrana Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, e como executados Pátria Farma Comércio Atacadista de Produtos Farmacêuticos Eireli – EPP e outros; Conforme Av.12, foi distribuída e admitida em juízo a ação de Execução, processo nº 1052233-50.2020.8.26.0100, perante a 21ª Vara Cível do Foro Central, tendo como exequente Lotus Performance Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial LP, e como executados Pátria Farma Comércio Atacadista de Produtos Farmacêuticos Eireli – EPP e outros; Conforme Av.13, foi distribuída e admitida em juízo a ação de Execução, processo nº 1042569-95.2020.8.26.0002, perante a 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, tendo como exequente Múltiplo – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Multissetorial, e como executado Edson Rodrigo de Oliveira Sanches; Conforme Av.14, a penhora exequenda; Conforme Av.15, foi distribuída e admitida em juízo a ação de Execução, processo nº 1099512-95.2021.8.26.0100, perante a 30ª Vara Cível do Foro Central, tendo como exequente Banco Safra S/A, e como executados Drogaria Bertolucci & Martins Ltda e outros; Conforme Av.16, foi distribuída e admitida em juízo a ação de Execução, processo nº 1000084-

06.2021.8.26.0565, perante a 6ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul, tendo como exequente Meloni Administração de Bens e Imóveis Próprios Ltda, e como executados Pátria Farma Comércio Atacadista de Produtos Farmacêuticos Eireli – EPP e outros; Conforme Av.17, indisponibilidade dos bens e direitos de Edson Rodrigo de Oliveira Sanches, por ordem do Juízo da 14ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, processo nº 1088788-98.2022.8.26.0002, e; Conforme Av.18, indisponibilidade dos bens e direitos de Edson Rodrigo de Oliveira Sanches e Elaine Dorth Batista Sanches, por ordem do Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de São Caetano do Sul, processo nº 1000552-67.2021.8.26.0565.

**DÉBITOS DE IPTU:** Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: R\$ 5.742,02 até 17.10.2024. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R\$ 4.273,90 até 17.10.2024.

**CRÉDITO EXECUTADO:** Débitos desta ação no valor de R\$ 10.678.606,11 em setembro de 2024.

**OBSERVAÇÃO 01:** Conforme informado pela administradora do condomínio, referido imóvel não possui débitos condominiais até 17/09/2024.

**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\$ 42.389,09 (até junho de 2024).

**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, 17 de outubro de 2024.

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

---

**DOUGLAS IECCO RAVACCI**

Juiz de Direito