



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Avenida Salmão, n.º 678, Jardim Aquarius, São José dos Campos/SP, CEP: 12.246-260

Fone: (12) 3878-7132 - E-mail: sjcampos3cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **LUÍS MAURICIO SODRÉ DE OLIVEIRA**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo site: www.leje.com.br, para venda dos bens abaixo descritos. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficará a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

Processo n.º [0047133-73.2011.8.26.0577](#) - Controle n.º 2011/001727 - Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

Exequente: **CANVAS RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO PETROS FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO**, CNPJ n.º 20.815.620/0001-96, na pessoa de seu representante legal;

Executados: **EDUARDO WOLFF NADOLNY**, CPF n.º 303.090.458-00 e cônjuge **CAMILA DIAS HILGERT WOLFF NADOLNY**, CPF n.º 335.716.018-82; **ANTÔNIO CARLOS WOLFF NADOLNY**, CNPJ n.º 740.536.638-49 e cônjuge; **BARÃO ENGENHARIA LTDA.**, CNPJ n.º 60.131.356/0001-96, na pessoa de seu representante legal **ANTÔNIO CARLOS WOLFF NADOLNY**, CPF n.º 740.536.638-49; **MARIA GORETI WOLFF NADOLNY**, CPF n.º 738.727.178-04 e cônjuge; **RODOLFO DEMÉTRIO HAUGGE WOLFF**, CPF n.º 144.257.009-10 e cônjuge se casado for;

Interessados: **MARCONDES GRECCO GESTÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA.**, CNPJ n.º 12.138.323/0001-25, na pessoa de seu representante legal **FRANCINEIDE PEREIRA FREITAS**, CPF n.º 602.620.288-91; **LUÍS FELIPE TRONCHO DE MELO FILHO**, CPF n.º 292.595.858-30 e cônjuge se casado for; **ANTÔNIO CARLOS TEMER BARBOSA**, CPF n.º 549.126.448-20 e cônjuge **MARIA HELENA FARAH TEMER BARBOSA**, CPF n.º 830.982.088-72; **HAWKER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO**, atualmente denominada **LANCER – FUNDO DE INVESTIMENTO DE RENDA FIXA CRÉDITO PRIVADO LONGO PRAZO**, CNPJ n.º 05.362.674/0001-50, na pessoa do seu representante legal; **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO SEBASTIÃO**, CNPJ n.º 46.482.832/0001-92, na pessoa do seu representante legal; **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE TEFFÉ**, CNPJ n.º 54.637.368/0001-94, na pessoa do seu representante legal e administradora **LELLO VENDAS, ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS S.C LTDA.**, CNPJ n.º 44.166.627/0001-92, na pessoa do seu representante legal; **Processos Interessados:** **0000875-71.2010.5.15.0132**, em trâmite perante a 5ª Vara do Trabalho da Comarca de São José dos Campos/SP; **0006423-76.2013.4.03.6103**, em trâmite perante a 4ª Vara Federal de São José dos Campos/SP; **0000973-38.2012.5.15.0083**, em trâmite perante a 3ª Vara do Trabalho da Comarca de São José dos Campos/SP; **0000875-71.2010.5.15.0132**, em trâmite perante a 5ª Vara do Trabalho da Comarca de São José dos Campos/SP; **0000609-50.2011.5.15.0132**, em trâmite perante a 5ª Vara do Trabalho da Comarca de São José dos Campos/SP.

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

1º Leilão: Início no dia 30 de setembro 2024 às 15:00h com encerramento no dia 3 de outubro de 2024 às 15:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.382.958,75 (um milhão, trezentos e oitenta e dois mil, novecentos e cinquenta e oito reais e setenta e cinco centavos).

2º Leilão: Início no dia 3 de outubro de 2024 às 15:01h com encerramento no dia 24 de outubro de 2024 às 15:00h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. LANCE INICIAL A PARTIR DE 60% DO VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 829.775,25 (oitocentos e vinte e nove mil, setecentos e setenta e cinco reais e vinte e cinco centavos).

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevivendo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DOS BENS:

LOTE 1: FRAÇÃO IDEAL DE 16,66666% (DEZESSEIS INTEIROS E SEISCENTOS E SESSENTA E SEIS MILÉSIMOS POR CENTO), DE TERRENO COM ÁREA TOTAL DE 25.625,70M², LOCALIZADO NA PRAIA GUAECÁ, NO MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO/SP, Caracterizado como: Uma área de terras, localizada no BAIRRO ou PRAIA DE GUAECÁ, neste Distrito, Município e Comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo, designada para efeito de localização como ÁREA "B", com a seguinte descrição: Inicia-se em um ponto denominado VI, situado a 10,00m (dez metros) do eixo da Rodovia São Sebastião-Bertioga e em sua margem direita, seguindo em direção a São Sebastião, paralela ao Eixo da mesma Rodovia acima citada e percorrendo a distância de 148,20m (cento e quarenta e oito metros e vinte centímetros), até encontrar o ponto XII, confrontando a direita com a Estrada de Rodagem que liga São Sebastião à Bertioga. Desse ponto deflete a esquerda seguindo pelo divisor de águas do Morro das Sete Voltas, entre as Praias de Barequeçaba e Guaecá, percorrendo a extensão de 136,30m (cento e trinta e seis metros e vinte centímetros), confrontando a direita com Antonio Guirado. Deste ponto III defletindo a esquerda segue pelo divisor de águas até encontrar o Ponto VII, percorrendo a extensão de 131,60m (cento e trinta e um metros e vinte centímetros), confrontando a direita com José Pacini e Remo Correia da Silva. Deste ponto em nova deflexão a esquerda, segue numa extensão de 171,30m (cento e setenta e um metros e trinta centímetros), até encontrar o ponto de partida, ponto VI, na margem direita da Rodovia São Sebastião-Bertioga, a 10,00m (dez metros) de seu eixo, confrontando a direita com a Área "A" de propriedade de Campos & Campos Empreendimentos Imobiliários Ltda., encerrando uma área de VINTE E CINCO MIL, SEISCENTOS E VINTE E CINCO METROS E SETENTA CENTÍMETROS QUADRADOS (25.625,70m²), conforme melhor descrito na **Matrícula de n.º 27.694 (área maior) do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Sebastião/SP**.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O terreno consiste em 25.625,70m² (área maior) em aclave, platôs com lajes de rochas, de frente com a Rodovia Dr. Manoel Hipólito do Rego, existindo 2 torres dentro do terreno, e com bastante vegetação no local.

LOCALIZAÇÃO: Rodovia Dr. Manoel H. do Rego, s/n, Praia do Guaecá, São Sebastião/SP, CEP: 11612-550.

AVALIAÇÃO: R\$ 3.067.276,98 (três milhões, sessenta e sete mil, duzentos e setenta e seis reais e noventa e oito centavos), em maio de 2020 (fls. 1893/1908), nos termos do laudo de avaliação realizado sobre a área maior constante na matrícula de 25.625,70m². Atualizado pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, perfazendo o valor de R\$ 4.017.096,75. Considerando a penhora pertencente ao Executado na fração de **16,66666 (dezesseis inteiros e seiscentos e sessenta e seis milésimos por cento)**, tem-se o valor de **R\$ 669.515,85 (seiscentos e sessenta e nove mil, quinhentos e quinze reais e oitenta e cinco centavos)**.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fls.1194, que se encontra averbada na matrícula do imóvel a **AV.04. ARROLAMENTO DE BENS** do coproprietário Antônio Carlos Temer Barbosa, correspondente a 1/3 do imóvel, para garantia de crédito tributário, junto a **SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL – DERPF**, conforme registro a **R.05**. Em consulta ao site da Municipalidade de São Sebastião verificamos que o imóvel NÃO possui DÉBITOS EM ABERTO, junto a municipalidade conforme CERTIDÃO NEGATIVA. A área total do terreno constante na matrícula é 25.625,70m², desmembrada somente perante a Prefeitura Municipal de São Sebastião em duas inscrições municipais, a saber: **a) inscrição municipal n.º 3134.134.2455.0098.0000**, correspondente a área de 8.541,90m², ou seja, parte ideal de 1/3 (33,33%) da área total do terreno pertencente ao coproprietário Luis Felipe Tronco de Melo Filho, nos termos da matrícula; e **b) inscrição municipal n.º 3134.134.2455.0001.000**, correspondente a área de **17.083,80m²**, composta da parte ideal de 1/3 (33,33%) pertencente ao Executado Antonio Carlos Wolff Nadolny e sua esposa Maria Goreti Wolf Nadolny, mais a parte ideal de 1/3 (33,33%) pertencente ao coproprietário Antonio Carlos Temer Barbosa e sua esposa Maria Helena Farah Temer

Barbosa, nos termos da matrícula. O Executado Antonio Carlos Wolff Nadolny e coproprietário Antonio Carlos Temer Barbosa não procederam com o desmembramento das áreas que lhes pertencem perante a Municipalidade. O desmembramento de área ainda não consta regularizado na matrícula do imóvel. Antonio Carlos Temer Barbosa e sua esposa Maria Helena Farah Temer Barbosa são casados no regime de comunhão de bens, antes da vigência da Lei n.º 6.515/77, conforme R.1 da matrícula. Caberá ao arrematante a regularização do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis local, bem com junto à Prefeitura Municipal de São Sebastião/SP.

LOTE 2: UM APARTAMENTO COM 50,90M², SITUADO NO 9º ANDAR DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE TEFFÉ NO BROOKLIN NOVO, SÃO PAULO/SP, caracterizado como: o apartamento n.º 94, localizado no 10º pavimento ou/9º andar do “EDIFÍCIO BARÃO DO TEFFÉ”, situado à Rua Nebraska n.º 60, no Brooklin Paulista, 30º subdistrito, Ibirapuera, encerrando a área útil de 50,9050 metros quadrados, a área de 14,4147 metros quadrados nas partes cobertas de uso comum, a área de 7,9657 metros quadrados nas partes de recreação descobertas de uso comum e a área de 20,5463 metros quadrados na garagem e estacionamento, somando a área de 93,8317 metros quadrados, com uma quota parte ideal no terreno correspondente à 1/68 de seu todo, cabendo a este apartamento o direito de estacionamento de um carro de passeio em local indeterminado e sujeito a manobrista, na garagem ou nos estacionamentos do Edifício., conforme melhor descrito na **Matrícula n.º 98.105, do 15º Ofício de Registro de Imóveis da Capital/SP. Cadastro Municipal n.º 085.108.0117-7.**

LOCALIZAÇÃO: Rua Nebraska, n.º 60, Brooklin Paulista, São Paulo/SP, CEP: 04560-010

AVALIAÇÃO: R\$ 557.000,00 (quinhentos e cinquenta e sete mil reais), em outubro de 2020. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$ 713.442,90, (setecentos e treze mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e noventa centavos)**, em julho de 2024.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fls. 323 que se encontra averbada na matrícula do imóvel a **AV. 07; INDISPONIBILIDADE** dos bens, oriundo dos autos do processo n.º **0000875-71.2010.5.15.0132**, em trâmite perante a 5ª Vara do Trabalho da Comarca de São José dos Campos -SP, averbada a **AV. 09**. Em consulta via site da **Municipalidade de São Paulo**, verificou-se que **NÃO HÁ DÉBITOS EM ATRASO** para este imóvel, conforme CND em anexo. No que pese Débitos Condominiais, solicitamos informações via telefone e e-mail **Administradora do Condomínio LELLO**, até a finalização da presente minuta, não obtivemos resposta no que peses a existência de possíveis **DÉBITOS CONDOMINIAIS** que recaiam sobre o bem. Antonio Carlos Temer Barbosa e sua esposa Maria Helena Farah Temer Barbosa são casados no regime de comunhão de bens, antes da vigência da Lei n.º 6.515/77, conforme R.1 da matrícula.

DO FIEL DEPOSITÁRIO: ANTÔNIO CARLOS WOLFF NADOLNY, CNPJ n.º 740.536.638-49.

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO.

DOS DÉBITOS: Os bens apregoados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o comprador, sejam ele de natureza tributária (IPTU), LAUDÊMIO, serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao arrematante livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao cartório de imóveis e órgãos competentes. Eventual regularização junto a prefeitura e ao cartório de registro de imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Vale lembrar que, o responsável pela guarda dos bens deve ser comunicado, bem como autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 31.674.257,08 (trinta e um milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, duzentos e cinquenta e sete reais e oito centavos), em março de 2022, conforme fls. 1886/1887.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro,

no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. O pagamento será feito através de boleto ou transferência bancária. 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.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro Ex.: quitação do(s) débito(s), acordo, remissão entre outros), será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo Leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, fará jus ao percentual integral da comissão fixada de 5% (cinco por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s), ou, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar proposta para se proteger quanto as suas expectativas legais, poderá formular pagamento, nos termos do Art. 895, I e II, CPC, deverá apresentar a respectiva proposta com antecedência de 1 (um) dia, proposta escrita À VISTA pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. Proposta A PRAZO: **SINAL:** pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente **em até 30 (trinta) vezes**, o pagamento das parcelas serão realizados em guia de depósito judicial vinculada ao processo, o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha), podem encaminhar suas propostas assinada para o e-mail: proposta@leje.com.br. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (Art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participará da hasta pública, na forma da lei em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o valor atualizado do débito da demanda processual, depositando o valor excedente no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, a quota parte do coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência, realizara o pagamento proporcional dos valores, com exceção de sua cota parte pois já lhe pertence.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o **auto de arrematação** será assinado pelo arrematante, leiloeiro e após assinado pelo juiz, será considerada irretratável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do vencedor.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, Fazendas Públicas na pessoa de seus representantes legais, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica, a descrição detalhada, e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s).

Se por qualquer motivo a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar, por meio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, através do próprio edital de leilão acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do tribunal ou através do e-mail: contato@leje.com.br.

São José dos Campos/SP, 17 de setembro de 2024.

DR. LUÍS MAURICIO SODRÉ DE OLIVEIRA

Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP