

EDITAL DE INTIMAÇÃO E PRAÇA
7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I - SANTANA

Edital de 1ª e 2ª Praça do Bem Imóvel descrito para conhecimento de eventuais interessados na lide e **INTIMAÇÃO** dos requeridos **ATOL DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS ELETRÔNICOS LTDA** (CNPJ: 01.941.278/0001-26), os sócios **ANSELMO COGO** (CPF 022.557.937-50), **TATIANE RIBEIRO DE OLIVEIRA** (CPF 100.961.617-01), **FABIO RODRIGUES PASTORE** (CPF 108.515.017-88), **VITOR AURELIO FIGUEIREDO SCHULTZ** (CPF 132.771.857-02), **RUBENS PASTORE** (CPF 880.981.177-15), terceiros interessados, **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARAPARI, INCRA, BANCO BRADESCO FINANCIAMENTOS S/A, KIDASEN INDÚSTRIA E COMERCIO DE ANTENAS LTDA** (CNPJ: **84.978.485/0001-82**), extraída dos autos do EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO, promovida por **SANTANA CENTRO DAS ANTENAS LTDA** (CNPJ: 57.464.653/0001-49). Processo: **1007323-75.2019.8.26.0001**.

A **DRA. FABIANA TSUCHIYA**, Juíza de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento no artigo 882 e parágrafos, e art. 884, I e II, ambos do Código de Processo Civil, regulamentado pelos Provimento CSM 2306/2015, 2427/2017 e 2614/2021 do TJSP, Provimento CG 19/2021, Resolução 233/2016 do CNJ e Art. 250 e seguinte das Normas de Serviços da Corregedoria Geral de Justiça do TJSP, a leiloeira **Renata Franklin Simões - JUCESP nº 1040**, levará a público pregão de venda e arrematação através da plataforma **FRANKLIN LEILÕES** www.franklinleiloes.com.br, em **1ª Praça com início no dia 22/07/2026 às 11:00 horas e com término no dia 25/07/2026 às 11:00 horas**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação atualizada, e, não havendo licitante fica desde já designado para início imediato a **2ª Praça com início no dia 25/07/2026 às 11:00h horas e com término no dia 25/08/2026 às 11:00 horas**, onde será aceito lance a partir de **60%** do valor da avaliação, conforme art. 885. O Juiz da execução estabelecerá o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante..

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRA MEDINDO 39.121,20 METROS QUADRADOS, desmembrada de maior porção, DA GLEBA DE Nº.08 (OITO), situada no Lugar denominado “FAZENDA ICARAÍS E JABOTICABA”, em Palmeiras, neste Município e Comarca de Guarapari, Estado do Espírito Santo, confrontando-se pela frente com a Rodovia do Sol e mede 60,00 metros, pelo lado direito confronta-se com Fernando Rodrigues Pinheiro e mede 685,360 metros, pelo lado esquerdo confronta-se com Gemax Trading Company S/A e mede 685,360 metros, e finalmente pelos fundos confronta-se com Fernando Rodrigues Pinheiro e mede 60,00 metros, e está devidamente cadastrada no INCRA, fazendo parte integrante da Codificação sob o nº 950.041.586.269-0; Área Total 15,8815 ha; Módulo Fiscal 16,0 ha; Número de Módulos Fiscais 0,9926; e Fração Mínima de Parcelamento 2,0 ha. Matrícula nº 67.150 do 2º Cartório de Registro de Imóveis Guarapari/ES. **Termo de Penhora:** Formalizado em 28/05/2020 às fls. 169. **Fiel Depositário:** Foi nomeado a executada Atol Distribuidora de Produtos Eletrônicos Ltda. **Avaliação (fls. 287):** R\$ 3.716.514,00 para janeiro/2022. **Conforme laudo de avaliação:** A antiga Fazenda Icaraís, ocupava uma extensa área de terra, indo do Município de Vila Velha, se prolongando até o Município de Guarapari, e da Rodovia do Sol, até a BR 101.

ÔNUS: Consta na referida matrícula conforme AV.02 e AV.3 – PENHORA EXEQUENDA, débitos desta ação no valor de R\$ 42.954,04 março/2022 (fls. 302/304). AV.04 – Alteração da denominação da executada para constar Atol S/A - Distribuidora. AV.05 – PENHORA, oriunda dos autos do processo: 0005654-32.2019.8.16.0017 em favor de Kidasen Indústria e Comércio de Antes LTDA. AV.06 – INDISPONIBILIDADE DOS BENS, oriunda dos autos do processo: 5013590-32.2019.4.02.5001 em trâmite perante a 5ª Vara Federal Cível de Vitória/ES. AV.07 – INDISPONIBILIDADE DOS BENS, oriunda dos autos do processo: 5032477-64.2019.4.02.5001 em trâmite perante a 3ª Vara Federal Cível de Vitória/ES. AV.08 – INDISPONIBILIDADE DOS BENS, oriunda dos autos do processo: 5019004-06.2022.40.2.5001 em trâmite perante a 4ª Vara Federal Cível de Vitória/ES. Não consta nos autos haver recurso pendente de julgamento.

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação judicial eletrônica.

DO VALOR MÍNIMO DA VENDA DO BEM: No primeiro pregão o valor mínimo para venda do bem apregoado será o valor da avaliação judicial atualizada que corresponde a **R\$ 4.575.764,00** (maio/2026). No segundo pregão o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60%** do valor atualizado da avaliação judicial correspondente a **R\$ 2.745.459,00** (maio/2026).

COPROPRIETÁRIOS E DIREITO DE PREFERÊNCIA – Conforme art. 843. § 1º. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. **OBSERVAÇÃO:** O coproprietário que tiver interesse em exercer seu direito de preferência deverá se cadastrar no site como qualquer outro participante e enviar seu lance pelo sistema, devendo também formalizar sua intenção de participação através do e-mail juridico@franklinleiloes.com.br, para que seja corretamente identificado no sistema como coproprietário.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência, desocupação, ITBI, certidões, registro, retirada, averbação de construção, desmembramento de área, transporte e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de natureza “propter rem”, condomínio, IPTU e demais taxas e impostos, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, conforme art. 130, caput do CTN. Parágrafo único. No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço. Aplicando se o artigo 908 do CPC no que couber.

AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA E NÃO RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS PRETÉRITOS: O arrematante do imóvel objeto deste leilão judicial adquire o bem em caráter originário, não sendo responsável por quaisquer débitos, ônus ou encargos pretéritos incidentes sobre o imóvel, incluindo, mas não se limitando a: Débitos tributários, taxas e contribuições, encargos condominiais, outros débitos ou ônus de qualquer natureza vinculados ao bem imóvel. A arrematação do imóvel é realizada livre e desembaraçada de quaisquer débitos ou ônus pretéritos, cabendo ao proprietário anterior a responsabilidade por eventuais débitos existentes e não quitados por meio desta ação até a data da arrematação, aplicando se o artigo 908 do CPC no que couber e Tema 1134 do STJ. Recursos repetitivos. (REsp 1.914.902, REsp 1.944.757 e REsp 1.961.835).

HIPOTECA: Na existência de hipoteca vinculada ao bem, a mesma será cancelada com a venda, nos termos do artigo 1.499 CC, inciso VI. (Art. 1,499. A hipoteca extingue-se: VI – pela arrematação ou adjudicação).

DA ARREMATAÇÃO: O arrematante deverá assinar o auto de arrematação, conforme disposição do art. 903 do NCPC, (Qualquer que seja a modalidade do leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º, deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos). O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 3 (três) dias a diferença, sob pena de tornada sem efeito a arrematação e, nesse caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente art. 892, § 1º CPC, deverá ainda o credor pagar o valor da comissão do gestor, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O arrematante efetuará o pagamento à vista ou parcelado.
Pagamento à vista: O depósito deve ser efetuado no prazo de até 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo. **Pagamento parcelado:** Depósito do sinal igual ou superior a 25% do valor do lance vencedor, no prazo de 24hrs do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial remetido ao R. Juízo do processo, e o restante em até 30 parcelas, corrigidas mensalmente pelo índice do TJSP e garantido por caução idônea (no caso de bens móveis), e pela hipoteca do próprio bem (no caso de bens imóveis), ficando esta forma de pagamento sujeito a apreciação da M.M Juíza da causa, ficando desde já consignado que proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, ainda que mais vultuoso. (Art. 895, §1, §2, §4, §5, §6, §7, §8, e §9 do NCPC). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, não sendo efetuado o depósito da oferta ou desistindo o arrematante, sem justa causa, o gestor comunicará imediatamente o fato ao Juízo informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetido à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. n. CSM n. 1625/2009); nesse caso, incidirá o arrematante em multa por ato atentatório à dignidade da justiça, nos termos do artigo 77, do CPC, que fica fixada em 1% sobre o valor do lance, limitada a cinco salários mínimos.

ATRASO DAS PARCELAS: No caso de atraso no pagamento de qualquer uma das parcelas, haverá incidência de multa de 10% (sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas), conforme artigo 895, § 4º, CPC/2015. E, em caso de inadimplemento, haverá a possibilidade do exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nestes mesmos autos (artigo 895, § 5º, CPC/2015).

BAIXAS REGISTRAS: Finalizada a arrematação, a pedido do arrematante e cumpridas as disposições e exigências legais, o MM. Juízo determinará a baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns).

LANCES: O sistema da FRANKLIN LEILÕES diferencia lances à vista de lances parcelados, ou seja, o sistema aceitará lances na condição parcelada somente se não houver lances à vista. A partir do momento que for recebido um lance à vista os lances na forma parcelada não serão mais recebidos, no entanto, o participante poderá alterar a forma de pagamento a qualquer momento para

permanecer na disputa. Conforme Resolução 236, Art. 21 - Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

COMISSÃO: A comissão devida ao leiloeiro será de **5%** do valor da arrematação, comissão esta não incluída no valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será paga pelo arrematante no prazo de 24 horas do encerramento do leilão, em guia judicial remetida ao juízo da causa, 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.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO: Se o executado, após a deferimento pelo juízo do edital em epígrafe, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com a comissão no importe de **5%** sobre o valor do acordo firmado, nos termos da Resolução 236/2016 do CNJ, art. 7º, parágrafos §3º e §7º. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação com arrematação concretizada, o leiloeiro fará jus à comissão prevista neste edital, conforme art. 267 § 4º das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente junto ao Ofício onde tramita a ação ou através do Tel.: (11) 3562-6726 ou e-mail: juridico@franklinleiloes.com.br.

Ficam os **EXECUTADOS**, na pessoa de seu representante legal e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, incidirá a disposição do art. 274, paragrafo único, do CPC e, em reforço, intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão. Será o edital, afixado e publicado na forma da lei.

DR. FABIANA TSUCHIYA

Juíza de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Regional - I Santana/SP