

EDITAL DE LEILÃO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

O(A) Dr(a). Danilo Mansano Barioni, M.Mº. Juíza de Direito da 38ª Vara Cível do Foro Cível Central da Comarca de São Paulo - Estado de São Paulo, **FAZ SABER** a todos quanto a este edital virem ou dele conhecimento tiverem, com fulcro nos arts. 879 a 903, do CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e arts. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Wesley Oliveira Ascanio, matriculado na JUCESP sob o nº 1.137, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da plataforma eletrônica www.tabaleiloes.com.br, levará a público para venda e arrematação o bem descrito abaixo de acordo com as regras expostas a seguir.

PROCESSO: 1037517-18.2020.8.26.0100. EXEQUENTE: SANTANA PJ FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS ("FIDC SANTANA") CNPJ Nº 26.380.651/0001-48.

EXECUTADOS: IGOR TETZNER FRUTAS CNPJ Nº 07.792.265/0001-19; IGOR TETZNER CPF Nº 276.759.078-50; TANIA TETZNER CNPJ Nº 272.578.248-19. **TERCEIROS INTERESSADOS:** ADRIANO JOSÉ ALMEIDA CPF Nº 838.458.361-72; FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL DANIELE LP CNPJ Nº 09.414.255/0001-75; CMF FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS MULTISSETORIAL LP CNPJ Nº 21.081.879/0001-13; CREDIT BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL MASTER CNPJ Nº 12.144.737/0001-67; CREDIT BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISSETORIAL HIGH CNPJ Nº 17.030.581/0001-07; CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MATA ATLÂNTICA – EDIFÍCIO PAU BRASIL E JATOBÁ CNPJ Nº 08.359.890/0001-34; PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE UBATUBA CNPJ Nº 46.482.857/0001-96. **ADVOGADOS:** MARCIO LAMONICA BOVINO (OAB 132527/SP), FERNANDO POMPEU LUCAS (OAB 232622/SP), DANIEL GUSTAVO ROCHA DIAS (OAB 249779/SP), FILIPE MARQUES MANGERONA (OAB 268409/SP), FABIO JOSE RIBEIRO (OAB 329336/SP), PATRÍCIA BRAGALIA PALMA (OAB 387160/SP), GERALDO SILVIO PIERONI (OAB 47187/MG).

LEILÃO/DATAS: O 1º leilão terá início em **15/09/2025 às 14:00** com encerramento em **19/09/2025 às 14:00** com lances a partir do valor da avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **09/10/2025 às 14:00**, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

SISTEMA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do www.tabaleiloes.com.br, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais. Caberá ao Leiloeiro do sistema de alienação judicial eletrônica a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances. (art. 14, da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça).

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais do leilão, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de

enviar novos lances.

BEM(NS): Lote 1 - Apartamento n. 501 (quinhentos e um), tipo "de cobertura", localizado no 5º andar do Edifício Jatobá, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MATA ATLÂNTICA", situado na Rua Senador Severo Gomes, no loteamento "Costa Esmeralda", bairro da Praia Grande, perímetro urbano, com área útil coberta de 101,9219 m², área privativa coberta de 36,0000 m² correspondente a três vagas de garagens no subsolo e um armário náutico no térreo, e área comum coberta de 93,6061 m², somando a área construída de 231,5280 m², mais 103,5234 m² de área privativa descoberta de terraço e solarium e 35,8214 m² de área comum descoberta, totalizando a área real global de 370,8728 m² e a fração ideal de terreno de 2,8759%. Imóvel objeto da matrícula nº 44.294 do 1º CRI da Comarca de Ubatuba - SP. Cadastro Municipal nº 12.174.147-8.

ÔNUS: AV.08 de 14/05/2025 consta o ajuizamento da ação nº 1032320-82.2020.8.26.0100 - 12ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo - SP em que Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Multisetorial Daniele LP move em face de Igor Tetzner Frutas, Igor Tetzner e Tânia Tetzner. **Av.09** de 02/07/2020 consta o ajuizamento da ação nº 1004673-88.2020.8.26.0011 - 4ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros - São Paulo - SP em que CMF Fundo de Investimento em Direitos Creditórios não padronizados multisetorial LP move em face de Rubi Citrus Comércio de Frutas Ltda - EPP, Igor Tetzner e Tânia Tetzner. **Av.10** de 07/07/2020 de consta o ajuizamento da ação 1001420-67.2020.8.26.0666 - Vara Única de Artur Nogueira - SP em que Credit Brasil Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Multissetorial Master move em face de Igor Tetzner Frutas ERELI e Igor Tetzner. **Av.11** de 07/07/2020 consta arresto da quota parte ideal do imóvel pertencente ao executado, oriundo da ação nº 1001420-67.2020.8.26.0666 em que Credit Brasil Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Multissetorial High e Credit Brasil Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Multissetorial Master move em face de Igor Tetzner Frutas EIRELI e Igor Tetzner. **R.12** de 08/07/2020 consta escritura de Compra e Venda entre Igor Tetzner, Tania Tetzner e Adriano José de Almeida. **Av.14** de 15/07/2020 consta penhora deste imóvel por determinação do Juízo da 12ª Vara Cível do Foro Central da Capital - SP - Processo nº 1032320-82.2020.8.26.0100 em que Fundo de Investimento de Direitos Creditórios Multisetorial Daniele LP move em face de Igor Tetzner, Igor Tetzner e Tânia Tetzner. **Av.15** de 18/08/2020 consta a conversão do arresto da Av.11 em penhora de 50% deste imóvel, conforme determinação dos autos do Processo nº 1001420-67.2020.8.26.0666, em que Credit Brasil Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Multissetorial High e Credit Brasil Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Multissetorial Master move em face de Igor Tetzner Frutas EIRELI e Igor Tetzner. **Av.16** de 26/05/2021 consta ineficácia da alienação registrada no R.12 desta matrícula, por determinação da 38ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital - SP - Processo nº 1037517-18.2020.8.26.0100, em que foi reconhecida fraude à execução. **Av.17** de 26/05/2021 consta a penhora deste imóvel por determinação da 38ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital - SP - Processo nº 1037517-18.2020.8.26.0100. (Penhora exequenda) **Av.18** de 14/07/2023 consta ajuizamento da ação nº 1133840-17.2022.8.26.0100 - 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital - SP, em que Credit Brasil Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Multissetorial Master e outro movem em face de Igor Tetzner, Adriano José de Almeida e Tania Tetzner.

OBSERVAÇÃO 1: De acordo com extrato de débitos obtido no site da Prefeitura de Ubatuba,

constam Débitos de ITPU no valor de R\$ 11.517,59 (válido até Junho de 2025), que não serão de responsabilidade do arrematante.

OBSERVAÇÃO 2: Débitos de condomínio: De acordo com informações obtidas junto a administradora do condomínio, não constam débitos vencidos até junho de 2025.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 1.166.554,02 (um milhão, cento e sessenta e seis mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais e dois centavos), avaliado em janeiro de 2024.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 1.800.611,40 (um milhão, oitocentos mil, seiscentos e onze reais e quarenta centavos), atualizado em junho de 2025, de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC), e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

Lote 2 - Apartamento n. 404 (quatrocentos e quatro), tipo "de meio", localizado no 4º andar do Edifício Jatobá, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MATA ATLÂNTICA", situado na Rua Senador Severo Gomes, no loteamento "Costa Esmeralda", bairro da Praia Grande, perímetro urbano, com área útil coberta de 57,6200m², área privativa coberta correspondente a uma vaga de garagem no subsolo e um armário náutico no térreo, e área comum coberta de 42,7245m², somando a área construída de 113,3445m², mais 11,7800m² de área útil descoberta e 16,3499m² de área comum descoberta, totalizando a área real global de 141,4744m² e a fração ideal de terreno de 1,3126%. Imóvel objeto da matrícula nº 44.291 do 1º CRI da Comarca de Ubatuba - SP. Cadastro Municipal nº 12.174.144-3.

ÔNUS: Av.06 de 27/05/2020 consta o ajuizamento da ação nº 1032320-82.2020.8.26.0100 - 12ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo - SP em que Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Multissetorial Daniele LP move em face de Igor Tetzner Frutas, Igor Tetzner e Tânia Tetzner. **Av.08** de 07/07/2020 consta o ajuizamento da ação 1001420-67.2020.8.26.0666 - Vara Única de Artur Nogueira - SP em que Credit Brasil Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Multissetorial Master move em face de Igor Tetzner Frutas ERELI e Igor Tetzner. **Av.09** de 07/07/2020 consta arresto da quota parte ideal do imóvel pertencente ao executado, oriundo da ação nº 1001420-67.2020.8.26.0666 em que Credit Brasil Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Multissetorial High e Credit Brasil Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Multissetorial Master move em face de Igor Tetzner Frutas EIRELI e Igor Tetzner. **R.10** de 08/07/2020 consta escritura de Compra e Venda entre Igor Tetzner, Tania Tetzner e Adriano José de Almeida. **Av.12** de 25/05/2021 consta ineficácia da alienação registrada no R.10 desta matrícula, por determinação da 38ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital - SP - Processo nº 1037517-18.2020.8.26.0100, em que foi reconhecida fraude à execução. **Av.13** de 25/05/2021 consta a penhora deste imóvel por determinação da 38ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital - SP - Processo nº 1037517-18.2020.8.26.0100 (Penhora exequenda). **Av.14** de 15/08/2023 consta ajuizamento da ação nº 1133840-17.2022.8.26.0100 - 2ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital - SP, em que Credit Brasil Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Multissetorial Master e outro movem em face de Igor Tetzner, Adriano José de Almeida e Tania Tetzner.

OBSERVAÇÃO 1: De acordo com extrato de débitos obtido no site da Prefeitura de Ubatuba, constam Débitos de ITPU no valor de R\$ 6.071,43 (válido até Junho de 2025), que não serão de responsabilidade do arrematante.

OBSERVAÇÃO 2: Débitos de condomínio: De acordo com informações obtidas junto a administradora do condomínio, não constam débitos vencidos até junho de 2025.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 631.950,46 (seiscentos e trinta e um mil, novecentos e cinquenta reais e quarenta e seis centavos), avaliado em janeiro de 2024.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 682.784,47 (seiscentos e oitenta e dois mil, setecentos e oitenta e quatro reais e quarenta e sete centavos), atualizado em junho de 2025, de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC), e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, constituindo ônus do interessado verificar suas condições.

DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte do coproprietário/cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência, devendo ainda se habilitar para participar do leilão. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@tabaleiloes.com.br, antes do início do certame) o seu direito de igualar o lance de terceiro, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

BAIXA DE PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus, serão todos cancelados junto ao órgão local, pelo M.M. Juízo comitente do leilão, através da expedição do competente mandado de cancelamento.

SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

TRIBUTOS: Os débitos fiscais e/ou tributários também serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, ficando o arrematante dispensado do pagamento de tais despesas.

PAGAMENTO DO LOTE: 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 (vinte e quatro) horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, CPC.). Havendo indisponibilidade nos sistemas bancários ou necessidade de liberações de aplicações financeiras, o pagamento poderá ser prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) horas.

PAGAMENTO PARCELADO: O interessado poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta por valor que não seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizado. A proposta deve conter, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente (art. 895 e seguintes, CPC.).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão. 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.

INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias a diferença (art. 892, §1º, CPC.). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

ACORDO OU REMIÇÃO: Após a publicação do edital, em caso de acordo ou remição, fica o executado obrigado a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor do acordo/pagamento entabulado. No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902 do CPC).

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado no site www.tabaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, CPC, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais de todas as partes e interessados, ficando-os intimados, caso não sejam localizados no endereço informado nos autos, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

PENALIDADES: Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do C.C., ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do C.P.: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: www.tabaleiloes.com.br ou Telefone/WhatsApp (11) 3249-4680.

Danilo Mansano Barioni
JUIZ(A) DE DIREITO