

25ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação dos executados **THOMAS MAGNUS INCORPORAÇÕES LTDA, ESPÓLIO DETHOMAS RUDOLF EDUARD MAGNUS**, representado pelo inventariante **BERNHARD MURSH e MARRUCHO ADMINISTRAÇÃO HOTELEIRA LTDA**, bem como do credor fiduciário **BANCO BVA S.A.** A Dra. Leila Hassem da Ponte, MMª. Juíza de Direito da 25ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo – SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do bem, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Execução de Título Extrajudicial - **Processo nº 1117813-95.2018.8.26.0100** em que **GAMA - FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO ("FUNDO GAMA")**, move em face dos referidos executados, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS LEILÕES: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO através do Portal www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **04/11/2024 às 00h**, e terá **encerramento no dia 07/11/2024 às 17h e 33min**; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão**, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **27/11/2024 às 17h e 33min (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor da avaliação atualizada**.

CONDIÇÕES DE VENDA: 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 as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **Daniel Melo Cruz, JUCESP Nº 1125**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE** - www.grupolance.com.br, devidamente habilitado pelo TJ/SP.

DO LOCAL DO BEM: Avenida Principal, S/N, Bairro Monte Gordo, Camaçari – BA.

DÉBITOS: Consta débitos destes autos no valor de **R\$ 85.355.710,47 (jan/2020-fls.121)**. A hasta/leilão será precedida pelas regras contidas no **artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional** (Art. 130. Os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogam-se na pessoa dos respectivos adquirentes, salvo quando conste do título a prova de sua quitação, Parágrafo único. **No caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço**).

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e



não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados em arrematar de forma parcelada poderão apresentar propostas nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser 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 proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

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)**. Do mesmo modo, nos termos do disposto no **artigo 1.430 do Código Civil (Art. 1.430)**. Quando, excutido o penhor, ou executada a hipoteca, o produto não bastar para pagamento da dívida e despesas judiciais, continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante).

PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda nesta hasta/leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e outros ônus que gravam a matrícula, **serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente das hastas/leilão**, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pela Gestora Grupo Lance, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do CPC.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843 e seguintes.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada **mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente**, após o recolhimento das custas pelo arrematante, que será depositário dos bens porventura deixados no imóvel, caso o mesmo esteja ocupado.

PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, 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 (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DOS BENS:

a) **UMA ÁREA DE TERRAS** no Sítio Recreio em Itacimirim, distrito de Monte Gordo, Município de Camaçari, neste Estado, medindo 27.367,78m² (vinte e sete mil trezentos e sessenta e sete metros e setenta e oito centímetros quadrados), originária da unificação de uma área com a denominação da Fazenda Recife e a outra área com denominação de Fazenda Itacimirim. **Inscrição Imobiliária sob o nº 01.71.016.1586 (conf.fls.506-517). Matriculado no 1º CRI de Camaçari/BA sob o nº 24.566.**



DESCRIÇÃO COMERCIAL: Uma área de terras, a.t 27.367,78m², Camaçari – BA.

ÔNUS: **R.8** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor do BANCO BVA S.A. **AV.12** INDISPONIBILIDADE expedida pelo TST-Tribunal Superior do Trabalho da Bahia-BA, proc. 0000391-80.2014.5.05.0007. **AV.13** INDISPONIBILIDADE expedida pelo TST-Tribunal Superior do Trabalho da Bahia-BA, proc. 0000908-89.2014.5.05.0038. **AV.14** INDISPONIBILIDADE expedida pelo TST-Tribunal Superior do Trabalho da Bahia-BA, proc. 00001263-39.2013.5.05.013. **AV.16** INDISPONIBILIDADE expedida pela 31ª Vara do Trabalho de Salvador-BA, proc. 0000856-51.2013.5.05.0031. **AV.17** INDISPONIBILIDADE expedida pela 33ª Vara do Trabalho de Salvador-BA, proc. 0000248-81.2012.5.05.0033. **AV.19** INDISPONIBILIDADE expedida pela 25ª Vara do Trabalho de Salvador-BA, proc. 0000632-68.2012.5.05.0025. **AV.22** INDISPONIBILIDADE expedida pela 28ª Vara do Trabalho de Salvador-BA, proc.0000075-66.2012.5.05.0030. **AV.23** PENHORA expedida nestes autos. **AV.24** INDISPONIBILIDADE expedida pela 3ª Vara do Trabalho de Camaçari-BA, proc. 0001245-21.2013.5.05.0133. **AV.25** INDISPONIBILIDADE expedida pela 1ª Vara do Trabalho de Salvador-BA, proc. 001031-86.2013.5.05.0001. **AV.26** INDISPONIBILIDADE expedida pela 1ª Vara do Trabalho de Camaçari-BA, proc. 00009554620125050131. **AV.27** INDISPONIBILIDADE expedida pela 1ª Vara do Trabalho de Camaçari-BA, proc. 0001378-06.2012.5.05.0131. **AV.28** INDISPONIBILIDADE expedida pela 35ª Vara do Trabalho de Salvador-BA, proc. 00103009620135050035. **AV.29** INDISPONIBILIDADE expedida pela 4ª Vara do Trabalho de Camaçari-BA, proc. 0000186-29.2012.5.05.0134. **AV.30** INDISPONIBILIDADE expedida pela 35ª Vara do Trabalho de Salvador-BA, proc. 0001110-46.2012.5.05.0035.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 3.459.496,68 (três milhões, quatrocentos e cinquenta e nove mil, quatrocentos e noventa e seis reais e sessenta e oito centavos) para dez/2023 (conf.fls.506-517).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 3.575.955,87 (três milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e sete centavos) para set/2024 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

b) UMA ÁREA DE TERRA designada como GLEBA 02, situada em Itacimirim, distrito de Monte Gordo, Município de Camaçari, neste Estado, medindo 20.170,22m² (trinta e três mil oitocentos e trinta e oito metros quadrados), sendo 5.630,29m² de área de faixa de marinha o que resulta em uma área de 14.539,93m² de terreno próprio, originário da unificação de uma área com a denominação da Fazenda Recife e a outra área com denominação de Fazenda Itacimirim, sendo conforme o memorial descritivo a seguir: Partindo do PO situado no limite com a área de 27.367,78m², segue limitando-se com a área de Praia em 04 alinhamentos consecutivos com os seguintes elementos: PO - P1 - azimuth verdadeiro 23°27'31" distância de 1,54m; P1 - P2 - azimuth verdadeiro 20°14'38" distância de 21,79m; P2 - P3 - azimuth verdadeiro 22°54'34" distância de 33,28m; P3 - P4 - azimuth verdadeiro 9°34'43" distância de 40,92m; Daí segue limitando-se com o Rio Pojuca em 05 alinhamentos consecutivos com os seguintes elementos: P4 - P5 - azimuth verdadeiro 314°40'48" distância de 69,77m; P5 - P6 - azimuth verdadeira 311°21'41" distância de 19,36m; P6 - P7 - azimuth verdadeiro 321°53'25" distância de 34,47m; P7 - P8 - azimuth verdadeiro 349°05'3" distância de 28,53m; P8 - P9 - azimuth verdadeiro 281°55'52" distância de 25,07m; Daí segue limitando-se com o extravasor da lagoa de Itacimirim em 07 alinhamentos consecutivos com os seguintes elementos: P9 - P100 - azimuth verdadeiro 208°45'15" distância de 13,28m; P40 - P11 - azimuth verdadeiro 123°36'6" distância



de 13,83m; P11 - P12 - azimuth verdadeiro 164°46'15" distância de 9,94m; P12 - P13 - azimuth verdadeiro 199°08'55" distância de 24,18m; P13 - P14 - azimuth verdadeiro 228°23'11" distância de 38,57m; P14 - P15 - azimuth verdadeiro 242°03'27" distância de 44,97m, P15 - P16 - azimuth verdadeiro 210°46'36" distância de 32,99m; Daí segue pela linha de limite com a Area 27.367,78m² em 04 alinhamentos consecutivos com os seguintes elementos: P16 - P17 - azimuth verdadeiro 121°18'23" distância de 15,16m; P17 - P18 - azimuth verdadeiro 77°36'48" distância de 14,25m; P18 - P19 - azimuth verdadeiro 126°53'45" distância de 65,84m, P19 - PO - azimuth verdadeiro 115°08'54" distância de 103,33m; Ponto de origem da presente descrição, cujas coordenadas referenciadas ao sistema SICAR/CONDER são; sendo que inserida nesta poligonal existe uma área com 5.630,29m² de faixa de marinha o que resulta em uma área de 14.539,93m² de terreno próprio. **RELAÇÃO DAS COORDENADAS:** Ponto X Y 0 -605.224,2666, 8.607.144,1786, 1 - 605.224,8807, 8.607.145,5937, 2 - 605.232,4211, 8.607.166,0396, 3 - 605.245,3769, 8.607.196,6962, 4 - 605.252,1858, 8.607.237,0444, 5 - 605.202,5754, 8.607.286,1035, 6 - 605.188,0469, 8.607.298,8947, 7 - 605.166,7730, 8.607.326,0169, 8 - 605.161,3710, 8.607.354,0279, 9 - 605.136,8385, 8.607.359,2116, 10 - 605.130,4481, 8.607.347,5654, 11 - 605.141,9680, 8.607.339,9111, 12 - 605.144,5781, 8.607.330,3234, 13 - 605.136,6452, 8.607.307,4773, 14 - 605.107,8053, 8.607.281,8597, 15 - 605.068,0792, 8.607.260,7879, 16 - 605.051,1966, 8.607.232,4409, 17 - 605.064,1517, 8.607.224,5621, 18 - 605.078,0743, 8.607.227,6198, 19 - 605.130,7310, 8.607.188,0900. **Inscrição Imobiliária sob o nº 01.71.016.1762 (conf.fls.506-517). Matriculado no 1º CRI de Camaçari/BA sob o nº 25.476.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Uma área de terra, a.t 20.170,22m², Camaçari – BA.

ÔNUS: **R.13-AV.14-AV.15** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor do BANCO BVA S.A. **AV.17** PENHORA expedida nestes autos. **AV.18** INDISPONIBILIDADE expedida pela 1ª Vara do Trabalho de Salvador-BA, proc. 0010301-86.2013.5.05.0001. **AV.19** PENHORA expedida pela 6ª Vara de Relações de Consumo da Comarca de Salvador-BA, proc. 0101463-21.2010.8.05.0001.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 2.549.670,05 (dois milhões, quinhentos e quarenta e nove mil, seiscentos e setenta reais e cinco centavos) para dez/2023 (conf.fls.506-517).

VALOR ATUALIZADO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 2.635.501,18 (dois milhões, seiscentos e trinta e cinco mil, quinhentos e um reais e dezoito centavos) para set/2024 - que será atualizado conforme tabela prática monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimados as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do **Art. 889, § único, do CPC**, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume. São Paulo – SP, 7 de October de 2024.

Dra. Leila Hassem da Ponte

MMª. Juíza de Direito da 25ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo – SP.

