

2ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros/SP.

Edital de **VENDA DIRETA JUDICIAL** do bem imóvel abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e INTIMAÇÃO dos requeridos **LATICÍNIOS MONDAI LTDA.**, inscrito no CNPJ sob nº03.624.810/0001-07, **IRINEU OTTO BORNHOLDT**, inscrito no CPF sob nº 100.097.449-91, bem como de sua cônjuge, **SUZANA AMÁLIA BRAATZ BORNHOLDT**, inscrita no CPF sob nº 160.071.068-96; **VILSON CLAUDENIR JESUINO FREIRE**, inscrito no CPF sob nº 714.668.519-53, bem como de eventual cônjuge; da **PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS** e demais interessados; nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO**, requerida por **SIFRA PLUS FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS MULTISEGMENTOS**, inscrito no CNPJ nº 08.678.936/0001-88, extraída nos autos do processo nº 1120226-18.2017.8.26.0100.

A **DRA. ANDREA FERRAZ MUSA**, Juíza de Direito 2ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros, da Comarca de São Paulo/SP, na forma da lei, FAZ SABER a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e interessar possa que, com fundamento nos artigos 880 e seguintes do Código de Processo Civil, através da empresa gestora **Grupo Arremate Leilões** (www.grupoarremateleiloes.com.br), conduzido pelo Leiloeiro Oficial Fernando Cabeças Barbosa, JUCESP nº 833, portal de leilões on-line, será realizada a presente Alienação por Iniciativa Particular (Venda Direta Judicial) no período compreendido entre **15/06/2026 e 15/09/2026, até às 15h00**, admitindo-se o recebimento de propostas.

O período de recebimento de propostas poderá ser encerrado antes do termo final, por determinação judicial.

Serão admitidas propostas **em valor igual ou superior ao valor da avaliação do imóvel**, sendo vedada a alienação por preço inferior ao valor da avaliação.

A análise e eventual aceitação das propostas obedecerão aos critérios estabelecidos pelo Juízo da execução, observadas as condições do edital e da legislação aplicável.

IMÓVEL: Unidade 03 (constituída pelo apto.207, localizado no 2º pavimento tipo, pela vaga de garagem nº 58, localizada no pavimento térreo e pelo box nº 44, localizado no pavimento térreo, todos do bloco C) do CONDOMÍNIO VILLA RICA, aprovado pelo projeto nº 54.951, situado à Rua Abel Álvares Cabral Junior, nº 444, Ingleses do Rio Vermelho, nesta capital / SC., com as seguintes características: área privativa principal de 92,840 m², área privativa acessória de 21,900 m², área privativa total de 114,740 m², área real comum de divisão não proporcional de 3,0188 m² e proporcional de 20,1126 m², área real total de 137,8714 m² e 1,54880% de fração ideal no terreno. O referido Condomínio acha-se construído sobre um terreno com área de 4.602 m² com demais características constantes da matrícula nº 87.918. Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 24.19.021.0612.055.108, objeto da matrícula nº 105.070 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC.

ÔNUS: Consta conforme Av.3, indisponibilidade do imóvel da presente matrícula, nos autos da Ação Civil Pública, processo nº 09000022-36.2015.8.24.0043; conforme Av.4, indisponibilidade do imóvel da presente matrícula, nos autos da Ação de Cobrança processo nº 0004936-90.2014.8.21.0075; conforme Av.5, indisponibilidade do imóvel da presente matrícula, nos autos da Ação Coletiva processo nº 0005373-34.2014.8.21.0075; **conforme Av. 6, a penhora exequenda;** e, conforme Av.7, penhora da fração ideal de 50% do imóvel da presente matrícula, nos autos do Cumprimento de Sentença processo nº 5000919-62.2019.8.24.0043/SC.

DÉBITOS DE IPTU: Não foi possível verificar a incidência de débitos de IPTU sobre o imóvel, todavia, eventuais débitos de origem fiscal e tributária, ficam sub-rogados no preço da alienação.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$ 1.010.000,00, em março de 2026, procedida por meio da carta precatória de nº 5066141-61.2024.8.24.0023 (Evento 460).

OBRIGAÇÕES DO ADQUIRENTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, tais como desocupação, ITBI, certidões, baixa de gravames, registro e outras despesas pertinentes, correrão por conta do adquirente, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos, conforme o art. 130, “caput” e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da alienação.

DA ALIENAÇÃO POR VENDA DIRETA JUDICIAL: O adquirente deverá assinar o Termo de Alienação, observadas as condições fixadas pelo Juízo. Após a homologação judicial da proposta e assinatura do Termo de Alienação, a alienação será considerada perfeita e acabada, sendo expedidos os documentos necessários à transferência da propriedade.

PAGAMENTO E CONDIÇÕES DE VENDA: O adquirente efetuará o pagamento do preço no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a homologação judicial da alienação, salvo se houver expressa autorização judicial para pagamento parcelado.

PROPOSTA PARCELADA: Eventual proposta de pagamento parcelado deve ser submetida ao Juízo da causa para verificação da conveniência da venda.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação, a ser paga pelo adquirente no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a decisão judicial que homologar/aprovar a venda, mediante depósito bancário na conta indicada pelo leiloeiro. A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor da proposta apresentada pelo adquirente e não será devolvida, salvo se a alienação vier a ser desfeita por determinação judicial ou por motivo não imputável ao adquirente, hipótese em que poderão ser descontadas as despesas comprovadamente incorridas pelo leiloeiro.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO, ADJUDICAÇÃO OU ACORDO: Se os executados, após a publicação do edital em epígrafe, efetuarem o pagamento da dívida antes da adjudicação ou da homologação da alienação, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverão arcar com a comissão do leiloeiro no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado do débito ou sobre o valor acordado, nos termos da Resolução CNJ nº 236/2016, cabendo ao MM. Juízo deliberar sobre sua incidência no caso concreto.

GESTOR DA VENDA DIRETA JUDICIAL: A presente alienação por iniciativa particular será conduzida pelo Leiloeiro Oficial Fernando Cabeças Barbosa, matriculado na JUCESP sob nº 833, por intermédio da plataforma eletrônica Grupo Arremate Leilões.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.grupoarremateleiloes.com.br, observadas as disposições do art. 887, § 2º, do CPC.

FALE CONOSCO: Pela central de atendimento no Whatsapp (11) 91353-4142 e/ou e-mail: contato@grupoarremateleiloes.com.br.

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 da homologação da alienação judicial. Despesas gerais relativas à transferência patrimonial do bem alienado, baixa de gravames, averbações e registros necessários à transferência da propriedade e imissão na posse serão de responsabilidade do adquirente, mediante determinação do MM. Juízo da causa.

Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Assim, pelo presente edital fica a requerida supracitada 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. São Paulo, 01 de junho de 2026.

ANDREA FERRAZ MUSA

Juíza de Direito