

## 9ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** de bem IMÓVEL e de INTIMAÇÃO dos executados **DBG 09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ/MF 24.672.654/0001-20), **HAUSBAU S.A.** (CNPJ/MF 16.803.814/0001-02), **DBG 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ/MF 24.672.654/0001-20), na pessoa de seus respectivos representantes legais, e **TOBIAS BREMER** (CPF/MF 214.209.488-06), e seu cônjuge, se casado for; do credor **DÉDALO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ/MF 19.450.602/0001-79); da credora tributária **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE BOITUVA/SP; e demais interessados.**

O MM. Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Dr. Valdir da Silva Queiroz Junior, na forma da lei:

**FAZ SABER**, aos que o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo, processa-se a **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, que **MIP FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO – CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR** move contra **DBG 09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. E OUTROS** – Processo nº **1121062-78.2023.8.26.0100**, tendo sido designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras dispostas na Lei nº 13.105/15 (Código de Processo Civil), nas NSCGJ do TJSP, na Resolução nº 236/2016 do CNJ, e nas condições de venda a seguir expostas, disponíveis no site [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

**DO LEILÃO** – O leilão será realizado por MEIO ELETRÔNICO, os lances poderão ser ofertados através do Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

O 1º leilão terá início no dia **06/01/2025**, às **15h10**, encerrando-se no dia **09/01/2025**, às **15h10**.

Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação do(s) bem(ns) no 1º leilão, o 2º leilão seguir-se-á sem interrupção, com término no dia **30/01/2025**, às **15h10** (horários de Brasília/DF).

Nos termos dos §§ 1º e 2º do art. 887 do Código de Processo Civil, a fim de dar maior publicidade ao leilão, o Edital será publicado na modalidade eletrônica no Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com), com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência a contar da data do início do leilão.

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das certificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. FELIPE NUNES GOMES TEIXEIRA BIGNARDI, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 950, através da plataforma eletrônica LEILOEI.COM [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com), e também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede colaborativa Leilão Comprova® - <https://comunidades.bomvalor.com.br/leiloeiros-oficiais/>, do canal MERCADO BOMVALOR, todos devidamente credenciados nas Juntas Comerciais e E. Tribunais de Justiça do Estado de atuação.



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



**DO(S) BEM(NS)** – O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de conservação em que se encontra(m), sem garantias. As fotos e a descrição detalhada do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

**DA VISITAÇÃO** – Constitui ônus dos interessados examinar previamente o(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s). As visitas, quando autorizadas, deverão ser previamente agendadas por e-mail: [visitacao@leiloei.com](mailto:visitacao@leiloei.com).

**DA TRANSFERÊNCIA/RETIRADA** – Caberá ao(s) arrematante(s) providenciar todas as medidas necessárias à transferência, registro, desmontagem, remoção e transporte do(s) bem(ns) arrematado(s), inclusive baixa de gravames e imissão de posse, quer seja por meio de profissionais contratados (despachantes, advogados etc.) e/ou diretamente junto aos Órgãos competentes, incorrendo por conta deste as despesas e os custos relativos.

**DOS DÉBITOS** – Eventuais débitos que recaiam sobre o(s) bem(ns), correrão por conta do arrematante, ressalvados aqueles de natureza *propter rem*, que se sub-rogam sobre o respectivo preço, nos termos do §1º, do art. 908 do Código de Processo Civil e art. 130, § único, do Código Tributário Nacional, observada a ordem de preferência.

**DA DEPRECIÇÃO** – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) será o valor da avaliação judicial. No 2º leilão, não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, aplicados, exclusivamente, sobre a(s) quota-parte(s) pertencente(s) ao(s) Executado(s), preservando-se, assim, a(s) quota-parte(s) pertencente(s) aos coproprietários alheios à execução, conforme consignado no lote, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.

**DA RESERVA AOS COPROPRIETÁRIOS** – O bem imóvel será levado a alienação em sua integralidade, reservando-se a quota parte do(s) coproprietário(s) alheio(s) à execução sobre o produto da arrematação, os quais poderão exercer o direito de preferência nos termos dos §§ 1º e 2º, do art. 843, do CPC.

**DO PAGAMENTO** – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) lote(s) arrematado(s), deduzido o valor da caução ofertada, se o caso, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, sob as penas da lei, da desconsideração da proposta e aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

**DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO** – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, acompanhadas de garantia, que serão submetidas ao Juízo para aprovação (Art. 895, do CPC).

**DA COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL** – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro Oficial, a título de comissão, em até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) bem(ns), que não se inclui no preço do lance. Após a realização dos depósitos, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante ao e-mail [cobranca@leiloei.com](mailto:cobranca@leiloei.com), para que esses documentos sejam juntados aos autos do processo. A



comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha efetuado os pagamentos, tal informação será encaminhada ao D. Juízo competente para aplicação das medidas legais, cíveis e criminais, cabíveis.

**DA ARREMATAÇÃO PELO EXEQUENTE** – O exequente participará do leilão na forma da lei e em igualdade de condições. Sendo o único credor, ficará dispensado da exibição do preço, até o valor atualizado do débito. Deverá, contudo, depositar a diferença em até 03 dias, sob as penas da lei e de se tornar sem efeito a arrematação, nos termos do Art. 892, § 1º, do CPC. A arrematação pelo crédito não dispensa o credor do pagamento da comissão do leiloeiro, que não se inclui no preço da arrematação.

**DA ADJUDICAÇÃO** – Na hipótese de adjudicação do(s) bem(ns) pelo Exequente, este ficará responsável pelo reembolso das despesas incorridas pelo leiloeiro.

**DO ACORDO** – Em caso de acordo, remissão ou satisfação da obrigação, com a consequente suspensão do leilão, fica o(a) Executado(a), ou quem o D. Juízo indicar, obrigado(a) a reembolsar as despesas incorridas pelo leiloeiro.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com). Em caso de eventuais dúvidas ou esclarecimentos, e-mail [contato@leiloei.com](mailto:contato@leiloei.com) ou telefones (11) 3422-5998 e (11) 97616-1618.

**RELAÇÃO DE BEM(NS) – O TERRENO** desmembrado, denominado “área 02”, situado nesta cidade, no Bairro Água Branca, composto de parte do terreno unificado, constituído pelos terrenos desmembrados, denominados “área B1”, “área B2” e “área B3”, constituído de parte da “área B”, com a seguinte descrição: inicia no ponto C8, situado na Rua Luiz Bueno de Camargo, lado ímpar, onde existe construída parte da Sede Social de um Clube, com a área edificada de 397,66m<sup>2</sup>, distante 274,03m (duzentos e setenta e quatro metros e três centímetros) da Avenida Brasil; deste segue azimute 357°49'14" e distância de 236,71m (duzentos e trinta e seis metros e setenta e um centímetros) até o ponto C9, deste deflete à direita e segue com azimute de 87°49'14" e distância de 68,93m (sessenta e oito metros e noventa e três centímetros) até o ponto C10, deste deflete à esquerda e segue com azimute de 357°49'24" e distância de 48,15m (quarenta e oito metros e quinze centímetros) até o ponto C11, confronta do ponto C8 até o ponto C11 com a outra parte do terreno desmembrado, denominado "Área 01", deste deflete à esquerda e segue com azimute de 244°31'16" e distância de 152,881m (cento e cinquenta e dois metros e oitocentos e oitenta e um milímetros) até o ponto D; confronta do ponto C11 até o ponto D com a Rodovia Vicente Palma (SP-129); deste deflete à esquerda fazendo ângulo de 113°17'58" e segue com azimute de 177°49'14" e distância de 225,139m (duzentos e vinte e cinco metros e cento e trinta e nove milímetros) até o ponto E; confronta do ponto D até o ponto E com o imóvel de Olfmpio de Andrade e sua mulher; deste deflete à esquerda fazendo ângulo de 90 e segue pela Rua Luiz Bueno de Camargo, com azimute de 87°49'14" e distância de 72,38m (setenta e dois metros e trinta e oito centímetros) até o ponto C8, início desta descrição, encerrando uma área de 19.646,79m<sup>2</sup> (dezenove mil, seiscentos e quarenta e seis metros quadrados e setenta e nove decímetros quadrados) na quadra completada pela Rua Wanderlei Pereira de Camargo. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 44123-21-48-0288-00-000. Imobiliário Urbano nº 8102857-0. Matrícula nº 29.888 do C.R.I. da Comarca de Boituva/SP.



**AVALIAÇÃO DO BEM – R\$ 8.114.000,00 (abril/2021 – fls. 381-383 e 594, 626 e 840).**

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA EM 2º LEILÃO – 75,5% sobre o valor da avaliação.**

**ÔNUS** – Consta da referida matrícula imobiliária, conforme: **R. 01** (15/04/2021), a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA da parte ideal correspondente a 51% (cinquenta e um por cento) do imóvel desta matrícula a favor de MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR E À EMPRESA DE PEQUENO PORTE LTDA (quota-parte não alienada). **Obs.: consta, às fls. 105-112 e 120-122 que os direitos da presente Alienação Fiduciária foram cedidos à Exequente; Av. 02** (26/10/2023), a PENHORA EXEQUENDA sobre a parte ideal correspondente a 49% (quarenta e nove por cento) do imóvel; **Av. 03** (30/01/2024), a PREMONITÓRIA originária do Processo nº **1005003-61.2023.8.26.0082**, ajuizado perante a 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, por DÉDALO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**Consta Recurso Especial interposto os autos do Agravo de Instrumento – Processo nº 2219574-54.2024.8.26.0000, interposto contra r. Decisão de fls. 626, julgado PROCEDENTE (fls. 791-796 dos autos de origem), para o fim de manter a penhora sobre os 49% do bem imóvel, parte esta que não foi dada em alienação fiduciária, e integra o patrimônio do executado. Consta também, Recurso Especial, interposto em face ao r. Acórdão de fls. 115-120 (autos do recurso), que negou provimento aos Embargos de Declaração opostos em face do r. Acórdão de fls. 99-107 (autos do recurso) - proferido no Processo nº 2084762-75.2024.8.26.0000, que deferiu a manutenção da penhora SISBAJUD em face da executada, pendente de apreciação (sem associação com o bem imóvel leiload).**

**DÉBITOS FISCAIS – R\$ 16.320,49**, referentes a débitos tributários dos exercícios 2023-2024, conforme pesquisa junto a Prefeitura de Boituva/SP, em 22/10/2024.

**DÉBITO EXEQUENDO – R\$ 4.862.055,72** (setembro/2024).

**\*Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta cidade e Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo, 22 de outubro de 2024.

**VALDIR DA SILVA QUEIROZ JUNIOR**  
**JUIZ DE DIREITO**



## EDITAL RESUMO DE LEILÃO JUDICIAL

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** de bem IMÓVEL e de INTIMAÇÃO dos executados **DBG 09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ/MF 24.672.654/0001-20), **HAUSBAU S.A.** (CNPJ/MF 16.803.814/0001-02), **DBG 07 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.** (CNPJ/MF 24.672.654/0001-20), na pessoa de seus respectivos representantes legais, e **TOBIAS BREMER** (CPF/MF 214.209.488-06), e seu cônjuge, se casado for; do credor **DÉDALO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ/MF 19.450.602/0001-79); da credora tributária **FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL DE BOITUVA/SP;** e demais interessados, expedido nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** – Processo nº **1121062-78.2023.8.26.0100**, em trâmite na **9ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP**, requerido por **MIP FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO - CRÉDITOPRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR.**

Nos termos do Art. 881, § 1º e ss. do CPC, **FAZ SABER** que levará a leilão o(s) bem(ns) abaixo descrito(s), através do portal de leilões on-line [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com), nas condições que seguem:

**O 1º LEILÃO em 06/01/2025, às 15h10 e término em 09/01/2025, às 15h10**, e não havendo licitante seguirá, sem interrupção, o **2º LEILÃO até o dia 30/01/2025, às 15h10** (horários de Brasília/DF).

**RELAÇÃO DE BEM(NS) – O TERRENO** desmembrado, denominado “área 02”, situado nesta cidade, no Bairro Água Branca, composto de parte do terreno unificado, constituído pelos terrenos desmembrados, denominados “área B1”, “área B2” e “área B3”, constituído de parte da “área B”, com a seguinte descrição: inicia no ponto C8, situado na Rua Luiz Bueno de Camargo, lado ímpar, onde existe construída parte da Sede Social de um Clube, com a área edificada de 397,66m<sup>2</sup>, distante 274,03m (duzentos e setenta e quatro metros e três centímetros) da Avenida Brasil; deste segue azimute 357°49'14" e distância de 236,71m (duzentos e trinta e seis metros e setenta e um centímetros) até o ponto C9, deste deflete à direita e segue com azimute de 87°49'14" e distância de 68,93m (sessenta e oito metros e noventa e três centímetros) até o ponto C10, deste deflete à esquerda e segue com azimute de 357°49'24" e distância de 48,15m (quarenta e oito metros e quinze centímetros) até o ponto C11, confronta do ponto C8 até o ponto C11 com a outra parte do terreno desmembrado, denominado "Área 01", deste deflete à esquerda e segue com azimute de 244°31'16" e distância de 152,881m (cento e cinquenta e dois metros e oitocentos e oitenta e um milímetros) até o ponto D; confronta do ponto C11 até o ponto D com a Rodovia Vicente Palma (SP-129); deste deflete à esquerda fazendo ângulo de 113°17'58" e segue com azimute de 177°49'14" e distância de 225,139m (duzentos e vinte e cinco metros e cento e trinta e nove milímetros) até o ponto E; confronta do ponto D até o ponto E com o imóvel de Olfmpio de Andrade e sua mulher; deste deflete à esquerda fazendo ângulo de 90 e segue pela Rua Luiz Bueno de Camargo, com azimute de 87°49'14" e distância de 72,38m (setenta e dois metros e trinta e oito centímetros) até o ponto C8, início desta descrição, encerrando uma área de 19.646,79m<sup>2</sup> (dezenove mil, seiscentos e quarenta e seis metros quadrados e setenta e nove decímetros quadrados) na quadra completada pela Rua Wanderlei Pereira de Camargo. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 44123-21-48-0288-00-000. Imobiliário Urbano nº 8102857-0. Matrícula nº 29.888 do C.R.I. da Comarca de Boituva/SP.



**AVALIAÇÃO DO BEM – R\$ 8.114.000,00 (abril/2021 – fls. 381-383 e 594, 626 e 840).**

**DO VALOR MÍNIMO DE VENDA EM 2º LEILÃO – 75,5% sobre o valor da avaliação.**

**ÔNUS** – Consta da referida matrícula imobiliária, conforme: **R. 01** (15/04/2021), a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA da parte ideal correspondente a 51% (cinquenta e um por cento) do imóvel desta matrícula a favor de MONEY PLUS SOCIEDADE DE CRÉDITO AO MICROEMPREENDEDOR E À EMPRESA DE PEQUENO PORTE LTDA (quota-parte não alienada). **Obs.: consta, às fls. 105-112 e 120-122 que os direitos da presente Alienação Fiduciária foram cedidos à Exequente; Av. 02** (26/10/2023), a PENHORA EXEQUENDA sobre a parte ideal correspondente a 49% (quarenta e nove por cento) do imóvel; **Av. 03** (30/01/2024), a PREMONITÓRIA originária do Processo nº **1005003-61.2023.8.26.0082**, ajuizado perante a 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, por DÉDALO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**Consta Recurso Especial interposto os autos do Agravo de Instrumento – Processo nº 2219574-54.2024.8.26.0000, interposto contra r. Decisão de fls. 626, julgado PROCEDENTE (fls. 791-796 dos autos de origem), para o fim de manter a penhora sobre os 49% do bem imóvel, parte esta que não foi dada em alienação fiduciária, e integra o patrimônio do executado. Consta também, Recurso Especial, interposto em face ao r. Acórdão de fls. 115-120 (autos do recurso), que negou provimento aos Embargos de Declaração opostos em face do r. Acórdão de fls. 99-107 (autos do recurso) - proferido no Processo nº 2084762-75.2024.8.26.0000, que deferiu a manutenção da penhora SISBAJUD em face da executada, pendente de apreciação (sem associação com o bem imóvel leiloado).**

**DÉBITOS FISCAIS** – R\$ **16.320,49**, referentes a débitos tributários dos exercícios 2023-2024, conforme pesquisa junto a Prefeitura de Boituva/SP, em 22/10/2024.

**DÉBITO EXEQUENDO** – R\$ **4.862.055,72** (setembro/2024).

**\*Todos os débitos serão atualizados até a data da alienação.**

**DO PAGAMENTO** – Deverá ser efetuado em 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo.

**DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO** – Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juiz da causa.

**COMISSÃO LEILOEIRO 5%** do preço de arrematação do bem.

**DA DEPRECIÇÃO** – No 1º leilão, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) apregoado(s) será o valor da avaliação judicial. No 2º leilão, não serão aceitos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, aplicados, exclusivamente, sobre a(s) quota-parte(s) pertencente(s) ao(s) Executado(s), preservando-se, assim, a(s) quota-parte(s) pertencente(s) aos coproprietários alheios à execução, conforme consignado no lote, salvo prévia e expressa autorização do D. Juízo.



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®



**DA RESERVA AOS COPROPRIETÁRIOS** – O bem imóvel será levado a alienação em sua integralidade, reservando-se a quota parte do(s) coproprietário(s) alheio(s) à execução sobre o produto da arrematação, os quais poderão exercer o direito de preferência nos termos dos §§ 1º e 2º, do art. 843, do CPC.

**CONDIÇÕES DE VENDA E INFORMAÇÃO** – Edital completo com forma de pagamento, lance mínimo, comissão do leiloeiro, obrigações do arrematante, transferência do bem e demais condições no site [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com).

A publicação deste Edital supre eventual insucesso das certificações pessoais dos interessados, nos termos do § único, do art. 889, do CPC.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital em resumo que será publicado e afixado na forma da Lei.

São Paulo, 22 de outubro de 2024.

**VALDIR DA SILVA QUEIROZ JUNIOR**  
**JUIZ DE DIREITO**



Conheça todos os Leiloeiros Oficiais credenciados  
na Rede Colaborativa Mercado Bomvalor®

