

EDITAL DE LEILÃO

O Douto Juízo da 40ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, JUCESP nº 1.197, através do site www.positivoleiloes.com.br.

PROCESSO: [1033693-51.2020.8.26.0100](#) - Execução de Título Extrajudicial - Liminar

EXEQUENTE: **BTW 001 FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO** - CNPJ 48.962.597/0001-81.

EXECUTADOS: **P.H.C INDÚSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS DE HIGIENE PESSOAL LTDA** - CNPJ 17.624.500/0001-05; e
NILTON SANTOS BELTRAME - CPF 080.969.628-25

INTERESSADOS: **BANCO PINE S.A.**, inscrito no CNPJ nº 62.144.175/0001-20;
MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, inscrito no CNPJ nº 46.643.466/0001-06;
SANDRA APARECIDA JUDICE BELTRAME, inscrita no CPF nº 064.809.888-50;
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ nº 90.400.888/0001-42;
bem como os credores e interessados constantes das averbações de alienação fiduciária, penhoras, indisponibilidade e ações registradas na matrícula, especialmente nos:
AUTOS Nº 1001937-87.2021.8.26.0100 – 8ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;
AUTOS Nº 1029616-23.2020.8.26.0577 – 4ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP;
AUTOS Nº 1033693-51.2020.8.26.0100 – 40ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP;
AUTOS Nº 1012675-27.2022.8.26.0577 – 4ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP;
AUTOS Nº 1023342-85.2021.8.26.0002 – 2ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP;
AUTOS Nº 1017714-39.2021.8.26.0577 – 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP;
AUTOS Nº 1037392-79.2022.8.26.0100 – 2ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca de São Paulo/SP;
AUTOS Nº 1037393-64.2022.8.26.0100 – 2ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca de São Paulo/SP;
AUTOS Nº 1012793-66.2023.8.26.0577 – 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP; e
AUTOS Nº 1014778-80.2022.8.26.0100 – 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP.

1º LEILÃO: início em **02/09/2026**, às **11h30min**, e término em **08/09/2026**, às **11h30min**;

LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: com término em **29/09/2026**, a partir das 11h30min;

LANCE MÍNIMO: **85% (oitenta e cinco por cento)** do valor atualizado da avaliação, resguardando a quota parte dos coproprietários não executados¹.

¹ Art. 843. Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. § 1º É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. § 2º Não será levada a efeito expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

I - DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS SOBRE O APARTAMENTO nº 132, localizado no 13º andar ou 14º pavimento do Bloco A, integrante do empreendimento denominado "AQUARIUS RESIDENCE RESORT", situado na Rua HEITOR VIEIRA JÚNIOR, nº 191, desta cidade e começar 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 158,509 metros quadrados, área privativa (terraço) de 35,751 metros quadrados, área privativa de garagem de 33,120 metros quadrados, estando vinculadas ao apartamento as vagas nºs 365, 260 e 261, localizadas no subsolo, área de uso comum de 88,475 metros quadrados, encerrando, a área total de 315,855 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,515367%. Cadastro Municipal nº 40.0183.0007.0000. **MATRÍCULA Nº 199.749** do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP. *De acordo com o LAUDO: Trata-se de um apartamento com piso novo, com três quartos todos suite.* **LOCALIZAÇÃO:** R. Heitor Viêira Júnior, 191 - Jardim Aquarius, São José dos Campos - SP, 12246-013. **FIEL DEPOSITÁRIO:** o Executado.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 2.350.000,00 (dois milhões e trezentos e cinquenta mil reais), em abril/2025, que atualizado, corresponde à **R\$ 2.488.693,84 (dois milhões, quatrocentos e oitenta e oito reais e seiscentos e noventa e três reais e oitenta e quatro centavos)**, para julho/2026.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 33.004.296,73 (trinta e três milhões, quatro mil, duzentos e noventa e seis reais e setenta e três centavos), em março de 2025 (fls. 1962), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

II - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob nº 1.197, com escritório profissional à Av. Paulista, nº 1.499, conj. nº 601, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-928, e-mail contato@positivoleiloes.com.br, telefone (11) 91112-4855, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do site Positivo Leilões, endereço eletrônico www.positivoleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação até 48h úteis antes da data prevista para o encerramento de cada leilão, sob pena de não serem analisados, devendo ainda, se requerido pelo Leiloeiro, apresentar certidões de idoneidade e prova de capacidade financeira para a devida aprovação, se for o caso; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc.); f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento, e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão e às regras de utilização da plataforma de leilão, que serão aceitas no momento do cadastro e estão disponíveis para consulta no site; g) o cadastramento e a participação no leilão implicará na aceitação da integralidade das disposições previstas na Resolução CNJ nº 236/2016³, assim como das demais condições estipuladas neste edital.

III - ÔNUS: Consta da matrícula: (i) **R.05 (01/07/2014) – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor do Banco Santander (Brasil) S/A, para garantia de dívida no valor de R\$ 681.890,00; (ii) **AV.06 (07/06/2021) - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** Processo nº 1001937-87.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 8ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, proposta por Banco Pine S/A, com valor da causa de R\$ 353.374,85; (iii) **AV.07 (19/07/2021) - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** Processo nº 1029616-23.2020.8.26.0577, em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP, proposta por ARO Fomento Mercantil Ltda, com valor da causa de R\$ 328.240,41; (iv) **Av.08 ([I]) – PENHORA** dos direitos e obrigações decorrentes da alienação fiduciária, determinada nos autos da ação nº 1033693-51.2020.8.26.0100, em trâmite perante a 40ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, proposta por Selector Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial, para garantia de dívida no valor de R\$ 18.749.952,04; (v) **AV.09 (16/12/2021) – PENHORA** dos direitos e

obrigações decorrentes da alienação fiduciária, determinada nos autos da ação nº 1001937-87.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 8ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, proposta por Banco Pine S/A, para garantia de dívida no valor de R\$ 466.261,82; (vi) **AV.10 (29/07/2022) - EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL** Processo nº 1012675-27.2022.8.26.0577, em trâmite perante a 4ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP, proposta por Redfactor Factoring e Fomento Comercial S/A, com valor da causa de R\$ 108.621,51; (vii) **AV.11 (09/08/2022) PENHORA** dos direitos e obrigações decorrentes da alienação fiduciária, determinada nos autos da ação nº 1023342-85.2021.8.26.0002, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, proposta por Fabio Aylton Casal de Rey, para garantia de dívida no valor de R\$ 1.653.420,72; (viii) **AV.12 (28/02/2023) - INDISPONIBILIDADE** de bens de Nilton Santos Beltrame e Sandra Aparecida Judice Beltrame, decretada nos autos da ação nº 1017714-39.2021.8.26.0577, em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP; (ix) **AV.13 (04/10/2023)** – Existência da ação nº 1037392-79.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca de São Paulo/SP, proposta por Maxinvestor Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial, com valor da causa de R\$ 33.304,86; (x) **AV.14 (04/10/2023)** – Existência da ação nº 1037393-64.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional XI – Pinheiros da Comarca de São Paulo/SP, proposta por Maxinvestor Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Multissetorial, com valor da causa de R\$ 39.614,89; (xi) **AV.15 (31/10/2023)** – Existência da ação nº 1012793-66.2023.8.26.0577, em trâmite perante a 5ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP, proposta por FS Tatuí Securitizadora S/A, com valor da causa de R\$ 24.838.105,57; (xii) **AV.16 (11/12/2023)** Existência da ação nº 1014778-80.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 15ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, proposta por Valdery Machado Portela Sociedade de Advogados, com valor da causa de R\$ 520.568,36.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não foi possível identificar a existência de débitos tributários sobre o imóvel, no entanto, mesmo que existam, estes não serão de responsabilidade do arrematante.

IV - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: eventuais débitos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU ou ITR) ou propter rem (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores². O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes do encerramento do certame. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

V - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) **À VISTA:** a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) **PARCELADO:** sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo índice da Tabela Prática do Tribunal e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante envio de lance à prazo, a ser preenchido diretamente no site de leilão, antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. c) **CRÉDITO:** se o exequente arrematar o bem e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação. Após a arrematação, o leiloeiro encaminhará a referida guia ao e-mail de cadastro do arrematante. Caberá ao arrematante conferir atentamente os dados na guia de pagamento, sendo facultado ao próprio arrematante emití-la diretamente no Portal de Custas do Tribunal de Justiça de São Paulo, através do link: <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>.

VI - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de transferência bancária em favor do Leiloeiro ou outro meio por ele indicado e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@positivoleiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será

² Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

devido o pagamento da comissão do leiloeiro a cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

VII - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do leiloeiro, o licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de seus lances caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão e/ou até o trânsito em julgado da decisão que homologar o lance vencedor. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, a título de multa por inadimplência.

VIII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre arrematante e leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

IX - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes do processo, por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade deste edital em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positivoleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021, art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 04 de agosto de 2026

MARIA CRISTINA DE ALMEIDA BACARIM
Juíza de Direito