



DOCUMENTO 1

(EDITAL)



EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Edital de 1º e 2º Leilão de BENS IMÓVEIS e para INTIMAÇÃO dos Requeridos: ESPÓLIO DE ABDO CARIM KHALED GHANDOUR (CPF: 034.277.538-32); KAREN BASEIO GHANDOUR (CPF: 358.350.208-64); CARLOS EDUARDO BASEIO (CPF: 125.043.048-89), das Herdeiras: SÂMIA BASEIO GHANDOUR BISONI (CPF: 358.350.198-58); LUANA BASEIO GHANDOUR (CPF 448.116.188-40); dos Credores Tributários: PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA GROSSA/PR; PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS/SP, dos Credores Hipotecários: BRASIL KIRIN INDÚSTRIA DE BEBIDAS LTDA (CNPJ: 50.221.019/0001-36); BRASIL KIRIN LOGÍSTICA E DISTRIBUIÇÃO LTDA (05.254.957/0001-88); BRASIL KIRIN MALTES ESPECIAIS LTDA (CNPJ: 04.944.353/0001-09); INDÚSTRIA DE BEBIDAS IGARASSU LTDA (CNPJ: 07.050.184/0001-43); da Credora Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ: 00.360.305/0001-04) e demais interessados, expedido nos autos da Ação de Execução de Cumprimento de Sentença nº 0021112-76.2020.8.26.0114, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Campinas, Estado de São Paulo/SP, requerida por ASSOCIAÇÃO DOS ADVOGADOS DO BANCO DO BRASIL ("ASABB") (CNPJ: 00.438.999/0001-55).

O DR. LEONARDO MANSO VICENTIN, Juiz de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a leilão o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **TRUSTBID LEILÕES** (www.trustbid.com.br), presidido pelo Leiloeiro Oficial **FERNANDO DOMINGUES DE OLIVEIRA JUNIOR, JUCESP 1124** em condições que segue:

1. DESCRIÇÃO DOS BENS:

- (i) **MATRÍCULA 61.424 do 1º CRI de Ponta Grossa/PR:** Um terreno urbano constituído pelo lote comercial/residencial nº 09 (nove), da quadra nº 05 (cinco), situado no JARDIM DAS CEREJEIRAS, Bairro Colônia Dona Luiza, quadrante SO desta cidade, inscrição imobiliária nº 14-2-43-83-0070-000, de forma retangular, medindo 15,00m (quinze metros) de frente para a Rua João Gualberto, lado ÍMPAR, distante 114,47m da Rua Chico Mendes, confrontando, de quem da rua olha, do lado direito com a Rua Capitão Lamarca, onde mede 30,00m (trinta metros), do lado esquerdo com o lote comercial/residencial 08, onde mede 30,00m (trinta metros), e no fundo com parte do lote 11 e com o lote 10, onde mede 15,00m (quinze metros), com a área de 450,00m². Cadastro imobiliário: 132006, melhor descrito na Matrícula 61.424 - 1º Registro de Imóveis de Ponta Grossa/PR.



- (ii) **MATRÍCULA 48.740 do 2º CRI de Campinas/SP: DIREITOS** sobre Um lote de terreno designado pelo nº 06 da quadra "B", do loteamento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PARQUE RIO DAS PEDRAS", em Barão Geraldo, desta comarca, medindo 20,00ms. de frente para a Rua 02, tendo nos fundos 20,00ms., confrontando com a Rua 1, do lado direito 65,00ms., onde divisa com o lote 07, do lado esquerdo 65,00ms. confrontando com o lote 05, com a área total de 1.300,00m². AV. 08 Foi construído um prédio residencial que recebeu o nº 456 pelo Rua Dois, para as seguintes áreas: Aprovado Pavto. Térreo Resid. 180,88m²; Aprovado Pavto. Térreo Garagem 30,00m²; Aprovado Pavto. Térreo Varanda 24,30m²; Aprovado Pavto. Superior Resid. 126,50m²; Aprovado Pavto. Superior Varanda 9,45m²; A Regularizar Pavto. Térreo Resid. 56,60m²; A Regularizar Pavto. Térreo Churrasqueira 37,82m²; A Regularizar Pavto. Superior Resid. 11,46m²; A Regularizar Pavto. Inferior Sauna 21,04m²; A Regularizar Pavto. Inferior Depend. 20,15m²; A Regularizar Pavto. Inferior Terraço 5,39m²; A Regularizar Pavto. Inferior Garagem 35,75m². Total Existente: 559,34m². OBSERVAÇÕES: 1 - Aprovado não Construído Edícula 46,60m²; 2 - Piscina Aprovada não Construída 32,00m²; 3 - Piscina a Regularizar 41,15m². AV.09 Denominação da Rua 02, para Rua Dr. José Antonio Poletto. Inscrição na Prefeitura: 32322404019301001, melhor descrito na Matrícula 48740 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP

2. ÔNUS:

- (i) **MATRÍCULA 61.424 do 1º CRI de Ponta Grossa/PR: R.02 - HIPOTECA** em favor das Credoras Brasil Kirin Indústria de Bebidas Ltda. - CNPJ: 50.221.019/0001-36; Brasil Kirin Bebidas Ltda. - CNPJ: 02.864.417/0001-28; Brasil Kirin Logística e Distribuição Ltda. - CNPJ: 05.254.957/0001-88; Brasil Kirin Maltes Especiais Ltda. - CNPJ: 04.944.353/0001-09; Indústria de Bebidas Igarassu Ltda. - CNPJ: 07.050.184/0001-43; **R.03 - PENHORA** – extraída dos autos do processo nº 0018640-39.2019.8.26.0114 em trâmite perante a 10ª Vara Cível de Campinas/SP; **R.04 - PENHORA** extraída dos autos do processo nº 0018705-97.2020.8.26.0114, em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Campinas/SP; **R.05 - PENHORA** – extraída dos autos do processo 0021112-76.2020.8.26.011 em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Campinas/SP.
- (ii) **MATRÍCULA 48.740 do 2º CRI de Campinas/SP: R.15 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da Caixa Econômica Federal - CNPJ: 00.360.305/0001; **AV. 16 - PENHORA** de 100% dos direitos extraída dos autos do Processo nº 0021112-76.2020.8.26.0114 em trâmite perante o 1º Ofício Cível de Campinas/SP. **AV. 17 PENHORA** de 50% dos direitos extraída dos autos do Processo nº 0018705-97.2020.8.26.0114 em trâmite perante o 1º Ofício Cível de Campinas/SP; **AV. 18 – PENHORA** de 50% dos direitos extraída dos autos do Processo nº 0010318-44.2019.8.26.0562 em trâmite perante o 10º Ofício Cível de Santos/SP; **AV. 19 – PENHORA** de 100% dos direitos extraída dos autos do Processo nº 1002956-89.2019.8.26.0362 em trâmite perante o 3º Ofício Cível de Mogi Guaçu/SP; **AV. 20 – PENHORA** extraída dos autos do Processo nº 0018640-39.2019.8.26.0114 – em trâmite perante a 10ª Vara Cível de Campinas/SP.



3. AVALIAÇÃO:

- (i) **MATRÍCULA 61.424 do 1º CRI de Ponta Grossa/PR:** R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), em 13/01/2022, conforme laudo de avaliação de folhas 644 dos autos.
- (ii) **MATRÍCULA 48.740 do 2º CRI de Campinas/SP:** R\$ 3.356.000,00 (três milhões, trezentos e cinquenta e seis mil reais) em 08/07/2021, conforme laudo de avaliação de folhas 239 dos autos.

4. AVALIAÇÃO ATUALIZADA:

- (i) **MATRÍCULA 61.424 do 1º CRI de Ponta Grossa/PR:** R\$ 256.765,97 (duzentos e cinquenta e seis mil, setecentos e sessenta e cinco reais e noventa e sete centavos), atualizados até 30/04/2024 pelo índice do Tribunal de Justiça de São Paulo.
- (ii) **MATRÍCULA 48.740 do 2º CRI de Campinas/SP:** R\$ 4.150.784,19 (quatro milhões, cento e quinze mil, setecentos e oitenta e quatro reais e dezenove centavos), atualizados até 30/04/2024 pelo índice do Tribunal de Justiça de São Paulo.

5. DÉBITOS FISCAIS:

- (i) **MATRÍCULA 61.424 do 1º CRI de Ponta Grossa/PR:** R\$ 1.492,13 (mil quatrocentos e noventa e dois reais e treze centavos), conforme extrato emitido pela Prefeitura Municipal de Ponta Grossa/PR em 30/04/2025. Os débitos serão atualizados até a data do leilão.
- (ii) **MATRÍCULA 48.740 do 2º CRI de Campinas/SP:** R\$ 287.296,69 (duzentos e oitenta e sete mil, duzentos e noventa e seis reais e sessenta e nove centavos), conforme extrato emitido pela Prefeitura Municipal de Campinas em 30/04/2025. Os débitos serão atualizados até a data do leilão.

6. VISITAÇÃO: Não há visitação.

- 7. **DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 777.847,22 (setecentos e setenta e sete mil, oitocentos e quarenta e sete reais, vinte e dois centavos) em 17/08/2020, conforme planilha de débitos de folhas 30/39 dos autos. Os débitos serão atualizados até a data da arrematação.



8. DATA DO LEILÃO:

MATRÍCULA 61.424 do 1º CRI de Ponta Grossa/PR: 1º Leilão começa em 09/06/2025, às 10h00min, e termina em 13/06/2025, às 10h00min e; 2º Leilão começa em 13/06/2025, às 10h10min, e termina em 04/07/2025, às 10h00min.

MATRÍCULA 48.740 do 2º CRI de Campinas/SP: 1º Leilão começa em 09/06/2025, às 10h30min, e termina em 13/06/2025, às 10h30min e; 2º Leilão começa em 13/06/2025, às 10h40min, e termina em 04/07/2025, às 10h30min.

9. CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que **até a data do encerramento do 1º Leilão, der lance igual ou superior ao valor da avaliação atualizada**, ou aquele que até o encerramento do 2º Leilão, der lance de valor igual ou superior a **60%** do valor da avaliação atualizada.

10. PROPOSTAS: Serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), para tanto, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar até o encerramento do **1º Leilão**, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada, ou a até o encerramento do **2º Leilão**, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizada.

As propostas serão submetidas à apreciação do MM. Juízo, **caso não haja lance**. Caso haja oferta de proposta em primeira praça, esta será submetida, juntamente com o maior lance angariado em segunda praça, desde que este não seja superior à proposta, para apreciação do MM. Juízo ao término do leilão. **O lance é soberano e prefere a qualquer proposta ofertada em sua respectiva praça.**

Propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha restado negativo, também estarão integralmente sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento da comissão no percentual acima indicado, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

11. QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE: Tratando-se de bem indivisível, este será leiloado em sua integralidade, recaiando o equivalente à quota-parte do coproprietário e/ou do cônjuge alheio sobre o produto da alienação (art. 843-CPC), resguardados os casos em que o leilão visa sanar débitos de natureza propter rem. Fica reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.



- 12. PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.ius.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 5 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).
- 13. COMISSÃO DO LEILOEIRO:** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante a TED, PIX ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão na conta do Leiloeiro Oficial (Art. 884, Par. Único do CPC e Art. 24, Par. Único do Decreto nº 21.981/32).
- 14. DO CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Caso o leilão seja cancelado após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento.
- 15. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável pela eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, “caput”, § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data do efetivo leilão. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.
- 16. RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO:** Cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente todas as informações contidas nesse edital, uma vez que pode haver divergência(s) quanto à efetiva situação do(s) bem(ns) leiloado(s) em relação ao disponibilizado no processo e/ou órgãos competentes.
- 17. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, no escritório do Leiloeiro, localizado na Rua Dr. Antônio Bento, nº 560, Conj. 308, Santo Amaro, São Paulo/SP, CEP 04750-001, através dos telefones (11) 2361-8050 e (11) 94521-2944 ou pelo e-mail contato@trustbid.com.br

Ficam **ESPÓLIO DE ABDO CARIM KHALED GHANDOUR** (CPF: 034.277.538-32); **KAREN BASEIO GHANDOUR** (CPF: 358.350.208-64); **CARLOS EDUARDO BASEIO** (CPF: 125.043.048-89), das Herdeiras: **SÂMIA BASEIO**

Rua Dr. Antônio Bento, nº 560 | Conj. 308 | Santo Amaro | São Paulo/SP | CEP 04750-001

Fone: (11) 9.7645-5488 | (11) 2503-2087 | contato@trustbid.com.br

www.trustbid.com.br



GHANDOUR BISONI (CPF: 358.350.198-58); **LUANA BASEIO GHANDOUR** (CPF 448.116.188-40); dos Credores Tributários: **PREFEITURA MUNICIPAL DE PONTA GROSSA/PR**; **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS/SP**, dos Credores Hipotecários: **BRASIL KIRIN INDÚSTRIA DE BEBIDAS LTDA** (CNPJ: 50.221.019/0001-36); **BRASIL KIRIN LOGÍSTICA E DISTRIBUIÇÃO LTDA** (05.254.957/0001-88); **BRASIL KIRIN MALTES ESPECIAIS LTDA** (CNPJ: 04.944.353/0001-09); **INDÚSTRIA DE BEBIDAS IGARASSU LTDA** (CNPJ: 07.050.184/0001-43); da Credora Fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ: 00.360.305/0001-04) e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, bem como das penhoras realizadas em 11/01/2021 caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. **Campinas, 02 de maio de 2025.**

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador (a), subscrevi.

DR. LEONARDO MANSO VICENTIN
JUIZ DE DIREITO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE CAMPINAS****FORO DE CAMPINAS****1ª VARA CÍVEL**

Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, 300, Salas 32 e 34 - Bloco C, Jardim Santana - CEP 13088-901, Fone: (19) 2101-3312, Campinas-SP
- E-mail: upj1a4campinascv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0021112-76.2020.8.26.0114**
Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Contratos Bancários**
Exequente: **Associação dos Advogados do Banco do Brasil - Asabb**
Executado: **Karen Baseio Ghandour Duarte e outros**

C E R T I D ã O

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 886 do Código de Processo Civil, promovi à conferência do edital apresentado pelo leiloeiro oficial e o encaminhei para assinatura. Nada Mais. Campinas, 07 de maio de 2025. Eu, Andre Luis Ferreira Lima, Escrevente Técnico Judiciário.