

## EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

### 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACAIA/SP

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação dos executados **ESPÓLIO DE EMYGDIO CAGALI** (CPF384.039.518-68), representado por sua inventariante/terceira interessada **MARIA LÚCIA COELHO CAGALI** (CPF 012.553.058-78), **ELIANI MARIA DA COSTA CAGALI** (CPF 105.229.108-23), seu cônjuge, se casada for, do credor **BANCO DO BRASIL S/A** (CNPJ 00.000.000/2718-96), do locador **LUÍS CARLOS PIRES PEREIRA** (CPF 765.258.648-87), da locatária **NEIDE MARIA CAGALI ALMEIDA** (CPF 149.697.168-03), do terceiro interessado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARAMARIBO** (CNPJ 54.369.475/0001-89) dos credores trabalhistas **AGNELLO DE JESUS SANTOS** (CIC 995.209.828-68), **ANDREZA MARIA CANDIDO DA SILVA** (CPF 331.599.518-47), do credor tributário **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** e demais interessados, expedido nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0004605-56.2007.8.26.0450, em trâmite perante a **1ª Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP**, requerida por **BRADIBEL – SERVIÇOS LTDA.** (CNPJ: 00.452.037/0001-50), ora exequente.

O Dr. Cléverson de Araújo, Juiz de Direito, na forma da Lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, através do portal de leilões on-line da **GAIA LEILÕES** ([www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br)), em condições que segue:

- 1. DESCRIÇÃO DO BEM: IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA: APARTAMENTO Nº 62, do 6º andar do EDIFÍCIO PARAMARIBO, à Rua Oscar Freire, nº 1.500, nesta Capital, no 20º Subdistrito (Jardim América), com a área útil de 223,94 m², área comum de 65,86m², totalizando a área de 289,80 m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 3,1412%. O EDIFÍCIO PARAMARIBO acha-se construído em terreno e descrito na matrícula nº 780 deste Cartório. Contribuinte nº 013.009.0810-6. Matrícula nº 14.251 do 13º CRI da Comarca de São Paulo/SP.**

**OBS:** Consta na Convenção Condominial: CAPÍTULO "II": **DO DIREITO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES: Artigo 5º:** As garagens destinam-se exclusivamente ao estacionamento de automóveis de passageiros, de propriedade dos condôminos ou de seus inquilinos, sendo vedado seu uso para qualquer outra finalidade.

- 2. DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.950.000,00 (maio/2018 – Conforme fl. 1273 dos autos).**

**DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 2.686.017,97 (fevereiro/2024 – Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP).** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será disponibilizado no site [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br).

- 3. DO ÔNUS:** Constam da referida matrícula, conforme **R. 05 (07/05/1999)**, PENHORA em favor do BANCO DO BRASIL S/A, Carta Precatória nº 13445/99, Setor de Unificação de Cartas Precatórias Cíveis da Capital/SP, oriunda do Processo nº 1386/96, Vara Cível da Comarca de Piracaia/SP. **Av. 07 (05/11/2003)**, CAUÇÃO LOCATÍCIA, tendo como locador LUIZ CARLOS PIRES PEREIRA e como locatária NEIDE MARIA CAGALI ALMEIDA. **Av.8 (02/05/2017)**, PENHORA EXEQUENDA. **Av.9 (10/02/2021)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, oriunda do Processo nº 0154168-28.1998.8.13.0701, Vara Empresarial de Execuções Fiscais e de Registros Públicos da Comarca de Uberaba/MG. Conforme pesquisa realizada junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, referido imóvel possui débitos de IPTU/Dívida Ativa nos exercícios de 1999, 2000, 2001, 2007, 2012, 2013, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 e 2022, valor de R\$ 250.565,97 (até 06/03/2024) e débitos de IPTU, referente aos exercícios de 2023 no valor de R\$ 8.635,81 e 2024 no valor de R\$ 6.830,87 (até 06/03/2024). As regularizações que se fizerem necessárias correrão por conta do arrematante.

- 4. DA VISITAÇÃO:** Não há visitação.

- 5. DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 705.079,05 e R\$ 411.296,11 (julho/2015 – Conforme fl. 1149 dos autos).** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo

e disponibilizado no site [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br). Eventual irrisignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar para simples consulta.

6. **DATA DAS PRAÇAS:** 1ª Praça começa em 15/05/2024, às 10hs00min, e termina em 17/05/2024, às 10h00min e; 2ª Praça começa em 17/05/2024, às 10h01min, e termina em 13/06/2024, às 10h00min.
7. **LEILOEIRA OFICIAL:** Os leilões serão conduzidos pela Sra. Priscila da Silva Jordão, Leiloeira Oficial, matriculada na JUCESP sob nº 1.081.
8. **CONDIÇÕES DE VENDA:** Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **60% do valor da última avaliação** atualizada (2ª Praça) ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado pela Leiloeira Oficial como vencedor.

Nos termos do artigo 895 do novo Estatuto de Processo Civil, com relação viabilidade de oferta de lance em prestação, O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do lance à vista e o saldo em até 30 (trinta) prestações, por meio de hipoteca do próprio bem imóvel. Deve ser indicado o prazo, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento de saldo. No caso de atraso de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, sem prejuízo de pedido do credor de resolução da arrematação (artigo 895, §5º do Estatuto Processual Civil). A apresentação de proposta não suspende o leilão. A proposta de pagamento de lance à vista sempre prevalecerá sobre aquelas de valores parcelados. Havendo mais de uma proposta, deverão ser enviadas ao magistrado que analisará a preferência (artigo 895, §8º do Estatuto Processual Civil).

9. **DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO:** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente.
10. **DO PAGAMENTO:** O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da Praça; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. Em até 5 horas após o encerramento da Praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).  
Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, a Leiloeira Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas para a realização da Praça. O inadimplemento autoriza o requerente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da ação em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).
11. **DA COMISSÃO DA LEILOEIRA:** 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), devendo ser depositada nos próprios autos (Art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009) no prazo de até 24 horas a contar do encerramento do leilão.

A comissão da Leiloeira Oficial não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

- 12. DO INADIMPLEMENTO:** Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da Leiloeira Oficial, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira Oficial emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº21.981/32, além da inclusão do arrematante/proponente nos serviços de proteção ao crédito.
- 13. DA FORMALIZAÇÃO:** A arrematação constará de Auto que será lavrado de imediato. As hipotecas anteriores à arrematação serão extintas, devendo ser expedido mandado no processo em que realizada a arrematação. O cancelamento do registro de constrições anteriores à arrematação oriundas de outros processos deverá ser requerido pelo arrematante diretamente aos respectivos juízos dos quais foram originadas as constrições. A Carta de Arrematação, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão da Leiloeira Pública Oficial e das demais despesas processuais. Qualquer que seja a modalidade de Leilão, assinado o Auto pelo Juiz, pelo arrematante e pela Leiloeira Pública Oficial, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venha a ser julgada procedente a impugnação à arrematação ou ação autônoma, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Os atos e despesas necessários para a transferência, expedição de Carta de Arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências, serão de responsabilidade do arrematante, ficando desde já advertido que precisará estar representado por advogado.
- 14. DO CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) Praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela Leiloeira Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.
- 15. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE:** Eventuais débitos de IPTU/ITR, foro e laudêmio - quando o caso e demais tributos incidentes sobre o imóvel, bem como os débitos de condomínio - que possuem natureza *propter rem*, terão preferência sobre os demais e serão pagos com o produto da arrematação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), sendo o débito atualizado, acrescido das parcelas vincendas até a realização da alienação (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será vendido em caráter *ad corpus*, no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para os Leilões. 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.
- 16. FRAUDE:** Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: *Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência*

**17. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Até o dia anterior ao Leilão, a Leiloeira Pública Oficial estará disponível para prestar aos interessados os esclarecimentos de quaisquer dúvidas sobre o funcionamento do Leilão, através do telefone (11) 3135-5689, do e-mail [contato@gaialeiloes.com.br](mailto:contato@gaialeiloes.com.br) ou, ainda, em seu escritório, na Avenida Paulista, 302, Conjunto 50, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01310-000. Poderá, ainda, comparecer perante o Ofício onde estiver tramitando a ação.

**18. PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS:** Os interessados deverão se cadastrar no site [www.gaialeiloes.com.br](http://www.gaialeiloes.com.br) e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. .

Ficam os executados **ESPÓLIO DE EMYGDIO CAGALI**, representado por sua inventariante/terceira interessada **MARIA LÚCIA COELHO CAGALI, ELIANI MARIA DA COSTA CAGALI**, seu cônjuge, se casada for, do credor **BANCO DO BRASIL S/A**, do locador **LUÍS CARLOS PIRES PEREIRA**, da locatária **NEIDE MARIA CAGALI ALMEIDA**, do terceiro interessado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARAMARIBO**, dos credores trabalhistas **AGNELLO DE JESUS SANTOS, ANDREZA MARIA CANDIDO DA SILVA**, do credor tributário **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal. Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Piracaia, aos 07 do mês de março do ano de 2024.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Coordenador(a), subscrevi.

---

**CLÉVERSON DE ARAÚJO**  
**JUIZ DE DIREITO**