

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

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação da requerida **COMERCIAL E IMOBILIÁRIA MARCONI LTDA.** (CNPJ 62.646.971/0001-60), credores: **ÉLCIO DE CASTRO NOGUEIRA** (CPF 131.812.088-84), **MAZAL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ 29.263.638/0001-05), **SANDRA REGINA MARCOS DE OLIVEIRA CESÁRIO** (CPF 087.725.588-14), **SIDNEI CESÁRIO** (CPF 055.491.998-23), **CARLOS DOS SANTOS** (CPF 088.748.078-05), movido por **HERALDO JÚLIO DOS SANTOS** (CPF 210.071.958-00) e **ANA LÚCIA DOS SANTOS** (CPF 210.071.958-00). Processo nº 0628811-15.2000.8.26.0100 em trâmite perante a **16ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo/SP.**

O Dr. Paulo Bernardi Baccarat, 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), em condições que segue:

- 1. DESCRIÇÃO DO BEM: 87,50% do Imóvel da matrícula nº 138.892, do 9º CRI de São Paulo/SP: 87,50% do imóvel desta matrícula (parte remanescente e correspondente à somatória das frações ideais das futuras unidades autônomas dos Blocos 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 num total de 140 unidades).** Trata-se de um terreno situado à Rua Serrana, na Cidade Líder, DISTRITO DE ITAQUERA, localizado no lado direito da Rua Serrana, à 93,70m da esquina com a Avenida Líder, contando de quem vai para a Avenida Itaquera, mede 18,00m em reta e mais 56,00m em curva de frente para a Rua Serrana; 27,00m do lado direito no sentido de quem do imóvel olha para a rua, onde confronta com o prédio nº 1284, da Rua Serrana; 68,00m do lado esquerdo, confinando com a propriedade da Industria de Papéis União Limitada, tendo os fundos representado por uma linha quebrada formada pela confluência do Rio Verde com um córrego, com os quais confronta. **Contribuinte nº 114.162.0155-5. Matrícula nº 138.892 do 9º CRI da Comarca de São Paulo/SP.**

OBS 01: Consta no Laudo Pericial de Avaliação (fls. 540/591): "O imóvel em questão está localizado na Rua Serrana, s/n, bairro Cidade Líder, São Paulo/SP, setor 114 quadra 162 da Planta Genérica de Valores".

OBS 02: Consta no Laudo Pericial de Avaliação (fls. 540/591): "A Rua Serrana é provida de todos os melhoramentos públicos • essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Itaquera".

OBS03: Consta no Laudo Pericial de Avaliação (fls. 540/591): "A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais de padrão simples e comércio de âmbito local".

OBS 04: Consta no Laudo Pericial de Avaliação (fls. 540/591): "Sobre o terreno encontra-se erigida 1(uma) edificação sem valor comercial".

OBS 05: Consta da referida matrícula, conforme **R.2 (24/06/1997):** "no andar térreo do conjunto, residência destinada a moradia do zelador, e a GARAGEM COLETIVA DESCOBERTA, com capacidade para abrigar 164 automóveis de passeio, sem auxílio de manobrista, sendo 8 vagas para veículos grandes e 153 vagas para veículos médios correspondendo a cada apartamento-tipo o direito a uma vaga, sendo a remanescente destinada para uso de visitantes, além de 2 (duas) destinadas a deficientes físicos e uma para uso do zelador, e 16 vagas destinadas a motos ...".

- 2. DA AVALIAÇÃO: R\$ 4.180.000,00 (maio/2014 – Conforme fls. 540/591 dos autos).**

DA AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 7.203.763,23 (janeiro/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

- 3. DO ÔNUS:** Consta da referida matrícula, conforme **R.2 (24/06/1997)**, INCORPORAÇÃO do empreendimento denominado "RESIDENCIAL AREIAS BRANCAS", que será composto de 08 Blocos, denominados EDIFÍCIO ARRAIAL D' AJUDA – BLOCO "1", EDIFÍCIO PORTO SEGURO – BLOCO "2", EDIFÍCIO TRANCOSO – BLOCO "3", EDIFÍCIO GENIPABÚ – BLOCO "4", EDIFÍCIO ILHEUS – BLOCO "5", EDIFÍCIO JAGUARIBE – BLOCO "6", EDIFÍCIO PONTA NEGRA – BLOCO "7", e EDIFÍCIO ENSEADA – BLOCO "8", contendo cada um 05 andares, com um total de 160 unidades; conforme **Av.3 (14/03/2000)**, verifica-se que foi concluído o BLOCO "1" – "EDIFÍCIO ARRAIAL D' AJUDA" e parte da garagem localizada no andar térreo, com 1.191,50m² de área construída, integrante do "RESIDENCIAL AREIAS BRANCAS", o qual recebeu o número 1.403 da Rua Serrana; conforme **R.4 (14/03/2000)**, INSTITUIU EM CONDOMÍNIO, sob o regime da Lei 4.591/1964 e suas alterações posteriores, o "RESIDENCIAL AREIAS BRANCAS", situado na Rua Serrana, nº 1.403, caráter parcial, ou seja, tão somente em relação ao BLOCO "1" "EDIFÍCIO ARRAIAL D' AJUDA" e parte da garagem localizada no térreo, já concluídos; passando a constituir-se das PARTES COMUNS e AUTÔNOMAS já descritas e caracterizadas no memorial de incorporação; conforme **Av.5 (12/04/2016)**, PENHORA de 87,50% do imóvel referente ao processo de Execução perante a 29ª Vara Cível Central da Capital, em favor de Élcio de Castro Nogueira - processo n. 0045312-59.2001.8.26.0100 substituído pela empresa Mazal Investimentos Imobiliários Ltda.; conforme **Av.06 (16/05/2017)**, PENHORA da fração ideal de 0,62500% do terreno, referente ao processo de Execução n. 0068554-47.2001.8.26.0100 da 7ª Vara Cível da Comarca da Capital em favor de Sandra Regina Marcos de Oliveira Cesário e Sidnei Cesário - substituído pela empresa Mazal Investimentos Imobiliários Ltda.; conforme **Av.7 (14/06/2017)**, PENHORA EXEQUENDA; conforme **Av. 08 (15/12/2020)**, PENHORA de 87,50% do imóvel, referente aos autos de Execução nº 0021862-12.2008.8.26.0007, perante o 3º Ofício Cível do Foro Regional de Itaquera-SP, em favor de Carlos dos Santos. Conforme pesquisa realizada junto à PMSP, referido imóvel não possui débitos de IPTU e não possui Dívida Ativa. Consta nos autos do processo (fls. 766/767) ofício para penhora no rosto dos autos em favor de Elaine Cristina Rodrigues – Processo 0087449-56.2001.8.26.0100 na quantia de R\$ 86.101,64 (janeiro/2017). Consta nos autos do processo (fls. 939/940) ofício para penhora no rosto dos autos em favor de Itaipava Engenharia Ltda.– Processo 0092567-13.2001.8.26.0100 na quantia de R\$ 232.574,24 (dezembro/2017). Consta nos autos do processo (fl. 942) ofício para penhora no rosto dos autos em favor de Sandra Regina Marcos de Oliveira Cesário e outro – Processo 0068554-47.2001.8.26.0100 na quantia de R\$ 161.295,84 (junho/2016). Consta nos autos do processo (fl. 1.037) ofício para penhora no rosto dos autos em favor de Daiane Rodrigues Neves – Processo 0535707-66.2000.8.26.0100 na quantia de R\$ 150.813,19 (julho/2018).
- 4. DA VISITAÇÃO:** Não há visitação.
- 5. DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 367.020,88 (novembro/2023 – Conforme fls. 1488).** O valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo e disponibilizado no site www.giaaleiloes.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 28/03/2024, às 10hs00min, e termina em 01/04/2024, às 10h00min e; 2ª Praça começa em 01/04/2024, às 10h01min, e termina em 30/04/2024, 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 50% do valor da avaliação (2ª Praça).

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 deverá ofertar proposta em valor da avaliação (para caso do primeiro leilão) ou não

inferior ao percentual acima determinado (para a hipótese do segundo leilão). 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), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do Leilão na conta da Leiloeira Pública Oficial, que será enviada por e-mail ao arrematante.

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 irrevogável, 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, 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. **Quanto aos débitos de condomínio, (que possuem natureza *propter rem*), se o valor da arrematação não for suficiente para quitação, responderá o arrematante pela diferença, solidariamente com a parte requerida (artigo 1.345 do Código Civil e artigo 109, § 3º do Código de Processo Civil).**

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 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 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 as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

Fica a requerida **COMERCIAL E IMOBILIÁRIA MARCONI LTDA.**, credores: **ÉLCIO DE CASTRO NOGUEIRA, MAZAL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., SANDRA REGINA MARCOS DE OLIVEIRA CESÁRIO, SIDNEI CESÁRIO, CARLOS DOS SANTOS** e demais interessados **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja(m) localizado(s)

para a intimação pessoal/postal. Dos autos não consta recurso ou causa pendente de julgamento. Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 17 do mês de janeiro do ano de 2024.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

PAULO BERNARDI BACCARAT

JUIZ DE DIREITO