

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO(S) EXECUTADO(S)

O(A) Dr(a). **LUCIA HELENA BOCCHI FAIBICHER**, M.M. Juiz(a) de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional IV da Lapa da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM e INTERESSAR POSSA, com fulcro nos arts. 879 ao 903, do Novo CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, BRIAN GALVÃO FROTA, matriculado na Jucesp sob n.º 1278, com escritório na Av. Vital Brasil, 305 - Cj. 405, Butantã- São Paulo-SP, CEP 05503-001, através da plataforma eletrônica www.gfleiloes.com.br, devidamente homologada pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, levará a público para venda e arrematação, o bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

PROCESSO N.º. 0011359-76.2016.8.26.0004 - CLASSE: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - OBRIGAÇÕES

EXEQUENTE(S): LUIS RICARDO MENDES QUEIROZ (CPF N.º 378.631.478-08).

EXECUTADO(S): MEGAMIX ENGENHARIA LTDA (CNPJ N.º 02.374.803/0001-31), RICARDO DOS REIS (CPF N.º 113.455.498-22), ABRAHIM BACIL JUNIOR (CPF N.º 010.382.018-37).

INTERESSADO(S): ANTONIO BRAZ FRAZÃO (CPF N.º 042.136.908-65), CARMEN CID BACIL (CPF N.º 379.683.208-36), BANCO BRADESCO S/A (CNPJ N.º 60.746.948/0001-12),

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS/SP (CNPJ N.º 58.200.015/0001-83). **ADVOGADO(S):**

ELISABETE DE LIMA TAVARES (OAB/SP 173859), ANTONIO ROBERTO MARTINS GUZELLA (OAB/RJ 109380), LUIZ PAULO SINZATO (OAB/SP 211941).

DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam R\$ 59.328,34 (cinquenta e nove mil, trezentos e vinte e oito reais e trinta e quatro centavos) em janeiro/2024, de acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 446. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.

DO BEM: Parte ideal pertencente a Abraham Bacil Junior do apartamento número 22, localizado no terceiro andar do Condomínio Maison Rolland Garros, situado na Rua Particular Lélia número 93, contendo sala com varanda, três dormitórios, sendo um suíte com banheiro e outro com varanda, banheiro social e cozinha, quarto de empregada, área de serviço com WC, confrontando pela frente com a área de recuo fronteira do prédio, pelo lado direito com o apartamento tipo 1 e o hall de circulação, pelo lado esquerdo com a área de recuo lateral esquerda, e pelos fundos com o hall de circulação e o apartamento tipo 3, contendo área útil de 92,10 m², a área comum de 58,03 m² e a área total de 150,13 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,024406 no terreno e demais coisas de uso e propriedades comuns. O referido edifício acha-se construído em um terreno que se acha descrito e caracterizado na respectiva especificação condominial registrada sob número 144, na Matrícula número 46.785. **Auto de Avaliação:** De acordo com o zelador, o requerido não vem ao imóvel que está fechado, porém disse que foi todo reformado e está em ótimo estado. Cadastro Municipal nº 78050041006. Matrícula Nº 60.183 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP. **LOCALIZAÇÃO:** Rua Particular Lélia, 93, Apto 22, Aparecida, Santos/SP, CEP 11030-580. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) em dezembro/2022. **VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$ 735.124,38 (setecentos e trinta e cinco mil, cento e vinte e quatro reais e trinta e oito centavos) em fevereiro/2024. **DEPOSITÁRIO(A):** Abraham Bacil Junior (CPF nº 010.382.018-37).

ÔNUS: Av.1 (Hipoteca) Imóvel objeto desta matrícula foi dado em hipoteca a favor do Banco Bradesco S/A. **R.5 (Usufruto)** Em razão do falecimento de Sandra Regina Rodrigues Cid Bacil, o USUFRUTO do imóvel desta matrícula, foi partilhado ao viúvo meeiro Abraham Bacil Junior. **Av.7 (Indisponibilidade)** Processo nº 1000594-91.2017.5.02.0075 do TST da 2ª Região – 75ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP. **Av.8 (Indisponibilidade)** Processo nº 1001373-41.2015.5.02.0261 do TRT da

2ª Região – 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Diadema/SP. **Av.9 (Indisponibilidade)** Processo nº 1000603-04.2017.5.02.0059 do TRT da 2ª Região – 59ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP. **Av.10 (Indisponibilidade)** Processo nº 1000550-23.2017.5.02.0059 do do TRT da 2ª Região – 59ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP. **Av.11 (Indisponibilidade)** Processo nº 1000073-95.2016.5.02.0071 do TRT da 2ª Região – 71ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP. **Av.12 (Indisponibilidade)** Processo nº 1000566-16.2017.5.02.0046 do TRT da 2ª Região – 46ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP. **Av.13 (Indisponibilidade)** Processo nº 1000621-43.2017.5.02.0053 do TRT da 2ª Região – 53ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP. **Av.14 (Indisponibilidade)** Processo nº 1000539-65.2017.5.02.0003 do TRT da 2ª Região – 3ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP. **Av.15 (Indisponibilidade)** Processo nº 1000212-60.2016.5.02.0002 do TRT da 2ª Região – 2ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP. **Av.16 (Indisponibilidade)** Processo nº 1001599-34.2017.5.02.0016 do TRT da 2ª Região – 16ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP. **Av.17 (Indisponibilidade)** Processo nº 1001898-64.2016.5.02.0042 do TRT da 2ª Região – 42ª Vara do Trabalho da Comarca de São Paulo/SP.

Observação: Em consulta junto ao site da Prefeitura Municipal de Santos/SP identificamos débitos fiscais no valor de R\$ 4.257,24 (quatro mil, duzentos e cinquenta e sete reais e vinte e quatro centavos) referentes a débitos inscritos em Dívida Ativa; R\$ 3.356,53 (três mil, trezentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e três centavos) referentes a débitos de IPTU no ano de 2024.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): O imóvel será vendido por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do termo de penhora e/ou registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. Constitui ônus do interessado verificar suas condições, quando for possível a visitação, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a

qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.

BAIXA PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus que gravam a matrícula, serão todos baixados/cancelados junto RGI local, pelo M.M. Juízo Comitente do leilão, através de expedição de competente mandado de cancelamento, a requerimento feito pelo arrematante e logo que comprovada a notificação dos órgãos e Juízos que expediram tais ônus, que constará nos autos, visto que notificação será procedido pelo Leiloeiro, no prazo estabelecido pelo artigo Art. 889 e seus incisos do Código de Processo Civil.

TRIBUTOS: Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, **exceto** débitos de IPTU, que serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

DÉBITOS DE CONDOMÍNIO SOBRE O BEM IMÓVEL: Em caso de execução de bem imóvel promovida pelo condomínio, os débitos condominiais serão abatidos até o limite do valor da arrematação. (art. 1345, do Código Civil c/c art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil).

HIPOTECA: Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).

MEACÃO: Nos termos do Art. 843, do Código de Processo Civil, 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. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

LEILÃO - DATAS: O 1º leilão terá início em **02/04/2024 ÀS 10:00h** com encerramento às **05/04/2024 às 10:00h** com lances a partir do valor de avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em

25/04/2024 às 10:00h, com lances a partir de **70% (setenta por cento)** da avaliação atualizada.

No caso de não ser realizado o Leilão nas datas acima designadas por motivo superveniente, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial BRIAN GALVÃO FROTA - JUCESP nº 1278.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio www.gfleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apreendido.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo Leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 horas da realização do leilão, através de guia de depósito judicial. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida.

CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO OU ACORDO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Caso haja acordo, pagamento integral ou adjudicação após a elaboração do edital, serão devidos comissão a gestora judicial na ordem de **5% (cinco por cento)** sobre o valor do acordo, remissão ou adjudicação, a título de ressarcimento das despesas de publicação de edital, intimação das partes, remoção, guarda e conservação dos bens, desde que devidamente documentadas nos autos, nos termos do art. 7º, § 3º da

Resolução do CNJ 236/2016 que serão pagos pela parte adquirente. Se o Executado pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, na forma do artigo 826, do Código de Processo Civil, ou celebrar acordo deverá apresentar até a hora e data designadas para o leilão, guia comprobatória do referido pagamento, acompanhada de petição fazendo menção expressa quanto ao pagamento integral ou acordo, sendo vedado para tal finalidade o uso do protocolo integrado.

ARREMATÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem 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 (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao Leiloeiro.

PARCELAMENTO: O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja inferior a **70% (setenta por cento)**. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo, consoante o art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja vendido durante o 1º e 2º leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas, pelo prazo máximo de 15 dias a contar do encerramento do 2º leilão.

VISITAÇÃO: Desde que autorizada a visitação, a mesma deverá ser agendada com o Leiloeiro através de um dos seguintes e-mails: brian@gfleiloes.com.br;

contato@gfleiloes.com.br e/ou judicial@gfleiloes.com.br, ficando autorizado o acompanhamento com oficial de justiça e força policial, se necessário. Em caso de imóvel desocupado, também fica autorizado o Leiloeiro a se fazer acompanhar por chaveiro. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do Leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Leiloeiro, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem.

DESOCUPAÇÃO: A desocupação do imóvel será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas pelo arrematante, consoante o art. 903, § 3º, do Código de Processo Civil.

SISTEMA - Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração com firma reconhecida da assinatura, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo).

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: Serão obtidas através do site www.gfleiloes.com.br e do telefone (11) 3815-0191 e (11) 95680-4932.

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.gfleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei.

Todo o procedimento é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932, Normas da Corregedoria Geral da 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/SP, 23 de fevereiro de 2024.

Dr(a). LUCIA HELENA BOCCHI FAIBICHER
Juiz(a) de Direito