

## 29ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO.

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÕES** e de intimação das partes Exequirente(s): **ÉLCIO DE CASTRO NOGUEIRA** – CPF nº 131.812.088-84 e Executado(a)(s) **COMERCIAL E IMOBILIÁRIA MARCONI LTDA.** – CNPJ nº 62.646.971/0001-60, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados.

**A Doutora DANIELA DEJUSTE DE PAULA, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 29ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO, na forma da Lei, etc.**

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os Autos do Processo nº 0045312-59.2001.8.26.0100 – Ação de Promessa de Compra e Venda, foi designada a venda do(s) bem(ns) imóvel(eis), *através de alienação* judicial por **MEIO ELETRÔNICO**, observadas as regras pertinentes previstas nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, através do website devidamente habilitado para o ato: **www.lanceja.com.br**, sendo a alienação conduzida pela Leiloeira Oficial e Rural Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, estabelecida na Rua Laura, nº 138 - Centro – Santo André/SP - CEP: 09040-240 – Tel.: (11) 4425-7652, e-mail: atendimento@lanceja.com.br/juridico@lanceja.com.br; a saber:

**DO LEILÃO** - O **1º LEILÃO** terá início no dia **06 de junho de 2022, à partir das 15h00, e se estenderá por mais três dias encerrando-se em 09/06/2022, às 15h00, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor da avaliação homologada e atualizada; não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO no dia 09/06/2022, à partir das 15h01, se estendendo até o dia 29 de junho de 2022, às 15h00, não sendo admitidos lances inferiores a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP**, sendo que a alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.****

**DO(S) BEM(NS): LOTE ÚNICO: PARTE REMANESCENTE AINDA NÃO CONSTRUÍDA (ÁREA DE 10.355,35 m<sup>2</sup>), SENDO 4.227,96 METROS QUADRADOS DE ÁREA ÚTIL E 6.127,39 METROS QUADRADOS DE ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL, localizado na Rua Serrana, s/n, Bairro Cidade Líder, setor 114, quadra 162 da Planta Genérica de Valores, São Paulo/SP, conforme transcrição da matrícula nº 138.892 do 9º CRI de São Paulo a saber: Um terreno situado à Rua Serrana, na Cidade Líder, Distrito de Itaquera, localizado no lado direito da Rua Serrana, a 93,70 m da esquina com a Avenida Líder, contando de quem vai para a Avenida Itaquera, mede 18,00 m em reta e mais 56,00 em curva de frente para a Rua Serrana, 27,00 do lado direito no sentido de quem do imóvel olha para a rua, onde confronta com o prédio nº 1284, da Rua Serrana, 68,00 m do lado esquerdo, confinando com a propriedade da Indústria de Papéis União Limitada, tendo os fundos representando por uma linha quebrada formada pela confluência do Rio Verde com um córrego, com os quais confronta. Registro Anterior: Transcrição nº 18.357, Contribuinte: nº 114.612.0155-5. **Ônus/Observações: R.1** - A proprietária Indústria Têxtil Tsuzuki Ltda., com sede na Cidade de Suzano/SP, à Avenida Jorge Bei Maluf, nº 843, vendeu o imóvel a Comercial e Imobiliária Marconi Ltda., com sede nesta Capital, a Rua Conselheiro Crispiniano, nº 69, 7º andar, cj. Nº 71, CPF/MF nº 62.646.971/0001-60; **R2.** Para constar que pelo memorial e requerimento datados de 31 de março de 1997, Comercial e Imobiliária Marconi Ltda., já qualificada, nos termos da Lei nº 4.591 de 16.12.1964 e suas alterações posteriores, promoveu a Incorporação do empreendimento imobiliário 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 Genipapo – Bloco “4”, Edifício Ilhéus – 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, equipamentos sociais, garagem exclusiva, e mais 01 Bloco de 01 andar, com 01 unidade, com apartamento de zelador e garagem exclusiva, com a área licenciada de 9.532,05 m<sup>2</sup>, a serem erigidos no terreno desta matrícula, à Rua Serrana, S/N, segundo os Alvará de Aprovação e de Execução de Edificação números 6600494972-01.20.02.1997, pela Prefeitura do Município de São Paulo, passando a construir-se de partes comuns, dentre as quais se encontra o terreno onde será construído o conjunto, as fundações, as estruturas de concreto armado, as paredes divisórias do prédio e as internas divisórias do prédio e as internas divisórias dos apartamentos de zelador e garagem exclusiva, com a área licenciada de 9.532,05 m<sup>2</sup>, a serem erigidos no terreno desta matrícula, à Rua Serrana, s/n; segundo os Alvarás de Aprovação e de Execução de Edificação números 6600494972-01 e 7200285978-01 (Proc. 0502809296-63), expedidos em 20.02.1997, pela Prefeitura do Município de São Paulo, passando a constituir-se de partes comuns, dentre as quais se encontra o terreno onde será construído o conjunto, as**

fundações, as estruturas de concreto armado, as paredes divisórias do prédio e as internas divisórias dos apartamentos, as áreas de circulação de pedestres e de veículos, as guaritas (1 e 2), depósito de lixo, abrigo de gás, áreas destinadas a equipamentos sociais e de lazer, os condutores e ralos de água pluvial, os fios tronco de água e gás, os de saída de esgotos, e 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, e tudo o mais que, por sua natureza se destine ao uso comum do condomínio e, de partes autônomas **Av. 05** – Para constar Penhora datada de 29 de março de 2016, expedida pelo Juízo da 29ª Vara Cível Central desta Capital, nos autos do Processo nº 0045312-59.2001.8.26.0100, da Execução Civil movida por Elcio de Castro Nogueira, CPF/MF nº 131.812.088-84, contra a incorporadora e titular de domínio Comercial e Imobiliária Marconi Ltda., CNPJ/MF nº 62.646.971/0001-60, já qualificada, verifica-se que ocorreu a penhora de 87,50% do imóvel, (remanescente) parte essa correspondente à somatória das frações ideais das futuras unidades autônomas dos Blocos 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8, um total de 140 unidades, para garantia de uma dívida; **Av. 06** – Para constar Penhora da fração ideal de 0,62500% do terreno, que corresponderá ao Apartamento nº 34, em construção, do Edifício Enseada, Bloco “8” do Residencial Areias Brancas, objeto da incorporação registrada sob nº 02, nos termos da certidão expedida em 19.04.2017, pelo 7º Ofício Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Ação de Execução nº 0068554-47.2001.8.26.0100 movida por Sandra Regina Marcos de Oliveira Cesário, CPF/MF nº 087.725.588-14 e Sidnei Cesário, CPF/MF nº 055.491 (confirmar o número) 998-23 contra Comercial e Imobiliária Marconi Ltda., já qualificada; **Av. 07** – Para constar Penhora de 87,50% do imóvel desta matrícula (parte remanescente e correspondente a somatória das frações ideais das futuras unidades autônomas dos Blocos 2, 3, 4, 5, 6, 7, e 8, num total de 140 unidades) nos termos da certidão expedida em 06 de junho de 2017, pela 16ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos termos da Ação de Cumprimento de Sentença – Compra e Venda (Processo nº 0628811-15.2000.8.26.0100), movida por Heraldo Júlio dos Santos, CPF/MF nº 210.071.958-00 e Outro, contra Comercial e Imobiliária Marconi Ltda., já qualificada; **Av. 08** – Para constar Penhora de 87,50% do imóvel (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) datada de 01 de dezembro de 2020, expedida pelo 3º Ofício Cível do Foro Regional de Itaquera/SP, extraído dos autos do processo nº 0021862-1220088260007, da Ação de Execução movida por Carlos dos Santos, CPF/MF nº 088.748.078-05 contra Comercial e Imobiliária Marconi Ltda., já

qualificada. **Observações constantes no Laudo de Avaliação:** **a)** Relata o perito que a Rua Serrana é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Itaquera e a ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais de padrão simples e comércio de âmbito local; **b)** O terreno avaliado possui valor total de 10.355,35 m<sup>2</sup>, possuindo formato irregular, com topografia plana; **c)** O imóvel encontra-se erigido por 1 (uma) edificação sem valor comercial; **d)** O terreno possui 4.227,96 m<sup>2</sup> de área útil, 6.127,39 m<sup>2</sup> de área de preservação ambiental e 490,48/m<sup>2</sup> de valor unitário da gleba. **Débitos de IPTU:** Conforme pesquisa realizada em outubro/2021, constam débitos a título de IPTU em aberto no importe de R\$ 42.057,32, bem como Dívida Ativa nos exercícios de 2006 a 2020 no importe de total de R\$ 310.041,40. **Observação 2):** O imóvel pode estar ocupado de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do adquirente. Venda “Ad Corpus” e no estado em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Avaliação de R\$ 4.180.000,00 (quatro milhões e cento e oitenta mil reais), maio/2014. **AVALIAÇÃO ATUALIZADA DE R\$ 6.667.211,91 (seis milhões, seiscentos e sessenta e sete mil, duzentos e onze reais e noventa e um centavos), março/2022, pela Tabela Pratica do TJ/SP.**

- **DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL:** R\$ 494.376,78 (quatrocentos e noventa e quatro mil, trezentos e setenta e seis reais e setenta e oito centavos), atualizado até junho/2021.

- **VISITAÇÃO /MATERIAL FOTOGRÁFICO/DIVULGAÇÃO/ ENCARGOS –** (I) Ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a providenciarem o cadastro e o agendamento designando-se datas para as visitas dos interessados em vistoriar os bens penhorados, cabendo aos responsáveis pela guarda do bem facultar o ingresso dos mesmos; (II) Iguamente, ficam autorizados os colaboradores da leiloeira, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico/filmagem para inseri-lo no portal da Gestora, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram. (III) Fica autorizado a instalação de faixa, placa, “outdoor” e demais materiais publicitários no local e em sua região, para ampla divulgação da venda. (IV) Venda ad corpus e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- **DOS DÉBITOS/ÔNUS** – (I) O arrematante arcará com eventuais 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, que não são de responsabilidade do arrematante. (II) **Caberá aos interessados pesquisar junto aos órgãos competentes eventuais ônus que recaiam sobre os bens, antes das datas agendadas para os leilões, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.** (III) Ficarão ainda a cargo do arrematante despesas e custos com possível ação para a imissão da posse no imóvel, regularização junto aos órgãos competentes, georreferenciamento, cadastro de qualquer natureza, transferência patrimonial, incluindo taxas e emolumentos cartorários, ITBI, foro, laudêmio, discussão acerca de eventual desapropriação, alvarás, certidões, escrituras, débitos condominiais, além de demais débitos que incidam sobre o bem imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da referida alienação.

- **DOS LANÇOS** – Os lanços deverão ser captados de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e Regulamentação Específica do CNJ. Os lanços ofertados de forma eletrônica **pela Internet**, deverão ser realizados pelo site: [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), para que imediatamente sejam divulgados *online*, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas, mediante cadastramento prévio no site, e após estar devidamente habilitado para a participação do leilão, sendo aceitos lanços superiores ao lanço corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado (incremento) no referido site;

- **DO(S) PAGAMENTO(S) DA(S) ARREMATAÇÃO(ÕES):** (I) **PAGAMENTO À VISTA:** O pagamento do preço do bem arrematado deverá ser efetuado à vista em até 24 (vinte e quatro) horas após declarado vencedor pela leiloeira, independentemente da homologação judicial, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo encaminhado ao e-mail cadastrado previamente ao leilão pelo arrematante.; (II) - **PAGAMENTO PARCELADO:** O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: proposta por escrito (sem prejuízo de que os lances devem ser ofertados pela internet), *antes da realização do leilão, desde que devidamente cadastrado e habilitado a participação do referido leilão junto ao site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)* e encaminhar para o(s) e-mail(s): [juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@lanceja.com.br), (ii) deverá ainda ser observado o disposto no artigo 895 §§§ 1º, 2º e 4º, do Código de Processo Civil. O valor da arrematação deverá ser devidamente atualizado pela Tabela do TJ/SP. **Observação:** A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, nos termos do artigo 895, § 7º, do CPC.

**- DAS PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS:** Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; O inadimplemento autoriza o exequente 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 execução que se deu a arrematação (artigo 895, § 4º e 5º, do CPC)

**- COMISSÃO DA LEILOEIRA** - O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação, à vista, em até 24 horas após ser declarado vencedor, diretamente à Leiloeira, através depósito bancário em conta corrente a ser indicada no ato da arrematação. A comissão devida não está inclusa no valor do lance) e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, deduzidas as despesas incorridas;

**OBSERVAÇÕES GERAIS:** (a) Na hipótese de *CANCELAMENTO DO LEILÃO*, após a publicação do edital de leilão, especialmente em razão de acordo entre as partes, desistência do exequente ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pela leiloeira, devidamente comprovadas, que serão pagas pela parte requerida ou àquele que der causa ao cancelamento; (b) **QUITAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO APÓS FINALIZAÇÃO POSITIVA DO LEILÃO (ALIENAÇÃO):** A Gestora fará jus ao percentual integral da comissão fixada, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ; (c) Não sendo efetuado o depósito da oferta/lance, a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo Competente; (d) se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal dos executados, dos condôminos, dos credores, senhorio e terceiros interessados, quando for necessária, não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital; (f) 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, (g) A arrematação poderá, no

entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no artigo 903 II, do CPC; **(h)** Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis no SITE: [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br).

O Edital de Leilão será publicado na rede mundial de computadores **no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)**, nos termos do art. 887, § 2º do NCPC.

Os interessados são responsáveis pela análise jurídica (e de qualquer natureza) do processo que deu origem ao presente leilão e de eventuais recursos.

Ficam as partes exequente(s): **ÉLCIO DE CASTRO NOGUEIRA** e Executado(a)(s) **COMERCIAL E IMOBILIÁRIA MARCONI LTDA**, bem como, representantes legais, cônjuge(s) se casado(s) for(em), advogado(s) e, demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais. Será o edital afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 06 de abril de 2022.

**A Doutora DANIELA DEJUSTE DE PAULA, MMª. JUÍZA DE DIREITO DA 29ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO, na forma da Lei, etc.**